



**El Colegio
de la Frontera
Norte**

**LA TRANSFORMACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA, ECONÓMICA
Y TERRITORIAL EN ALGUNOS VECINDARIOS DE LAS
DELEGACIONES CENTRALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO
COMO INDICIO DE UN PROCESO DE GENTRIFICACIÓN(2000-
2010).**

Tesis presentada por
Jorge Miguel Mondragón López

para obtener el grado de
MAESTRO EN DESARROLLO REGIONAL

Tijuana, B. C., México

2018

CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Director(a) de Tesis: _____

César Mario Fuentes Flores

Aprobada por el Jurado Examinador:

1. _____

2. _____

3. _____

Dedicatoria.

Lleno de regocijo, de amor y esperanza, dedico este proyecto, a cada uno de mis seres queridos, quienes han sido mis pilares para seguir adelante.

Es para mí una gran satisfacción poder dedicarles a ellos, que con esfuerzo y paciencia me lo he ganado.

A mis padres Blanca Rosa y Florentino, porque ellos son la motivación de mi vida y mi orgullo de ser lo que seré.

A mis hermanos Jesús Alejandro y Fernando, así como también a mis tías por su eterno apoyo y amor, en especial a mi tía Delia y a mi tío Javier que ya no está con nosotros.

Y sin dejar atrás a toda mi familia por confiar en mí, a mis abuelitos, tíos y primos, gracias por ser parte de mi vida y por permitirme entrar en la suya.

Agradecimientos:

Al Consejo Nacional de Ciencias y Tecnología (CONACYT), por el apoyo económico recibido durante estos dos años, gracias a ellos se pudo culminar los estudios de maestría con éxito.

A El Colegio de la Frontera Norte (El Colef), por permitirme cursar el programa de Desarrollo Regional. Estaré eternamente agradecido ser parte de esa institución y brindarme herramientas fundamentales de conocimiento.

A mi director de tesis, el Dr. César Mario Fuentes Flores, primeramente, por tener paciencia a niveles de Job. Sin duda alguna sin su paciencia y empatía no habría sido posible la culminación de este trabajo de investigación. Así mismo, agradezco al Dr. Oscar Peláez y al Dr. Luis Salinas por sus acertados comentarios para mejorar la tesis.

Al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), al proporcionarme datos fundamentales para realizar esta investigación.

A mis compañeros de la maestría que han mostrado un gran compañerismo.

A los migrantes centroamericanos y de cualquier país. Que en este momento están sufriendo momentos de incertidumbre, en la espera que nos comportemos como el país que recibió a los refugiados españoles en los 30s y a los sudamericanos en los 70s y 80s y no como el México de los 20s que discriminó a la población china.

Un especial agradecimiento a la coordinación dirigida por la Dra Martha Miker y la asistente de coordinación Carolina Ortiz que en todo momento tuvieron la disposición y apertura para resolver cualquier premura.

Resumen:

La presente tesis tiene como objetivo analizar las transformaciones sociodemográficas, económicas y territoriales en cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México durante el periodo 2000-2010, como resultados de la colaboración público-privada en varias acciones de transformación urbana, que podrían conducir al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios. El trabajo es abordado teóricamente desde el enfoque del consumo de la gentrificación, así como desde la perspectiva latinoamericana de la gentrificación. La metodología empleada consiste en la aplicación de técnicas de análisis regional como el cociente de localización y un modelo regresión logística. La información usada consiste de los Censos de Población y Vivienda de 2000 y 2010 a nivel de ageb. El resultado del modelo identifica dos variables que incrementan la probabilidad de la transformación socio-espacial de los vecindarios tales como la accesibilidad /conectividad de la zona y la distancia al distrito central de negocios. En contraste, la mezcla de usos del suelo y la concentración de actividades económicas en el territorio disminuyen la probabilidad de transformación socio-espacial de los vecindarios.

Palabras clave: Transformaciones socioespaciales, Regresión logística, Ciudad de México.

The objective of this thesis is to analyze the sociodemographic, economic and urban's transformations in four central delegations in the Mexico City, during the 2000-2010 period as a result of public-private collaborations that lead to the beginning of gentrification process in some neighborhoods. The methodology used includes the use regional analysis technique such as the location quotient and logistic regression model. The data include the 2000 and 2010 Population Census at census tract level. The results of the logistic regression show that two variables such as the accessibility to public transportation infrastructure and distance to the central business district increase the probability of sociospatial transformations of some central neighborhoods, the land use mix and the economic activities concentration decrease the probability of sociospatial transformations of some central neighborhoods.

Key words: Sociospatial transformations, Logit regression, Mexico City.

ÍNDICE

Tabla de contenido

Introducción.....	1
Hipótesis:.....	6
Objetivos de investigación	6
Capítulo 1. Enfoques Teóricos de la Gentrificación.....	8
1.1. Historia y evolución del término gentrificación.....	8
1.1.1. Delimitación cultural.....	12
1.2 Actores de la gentrificación.....	14
1.2.1 Administraciones públicas.....	14
1.2.2 Inversionistas Inmobiliarios.....	16
1.3. Teorías de la gentrificación	17
1.3.1: Teoría durante la década de 1980 - Teoría del lado de la producción.....	18
1.3.2: Teoría del lado del consumo.....	19
1.3.3: Enfoque desde el papel de la institución gubernamental.....	21
1.4. Etapas de Gentrificación	23
1.5 Gentrificación latinoamericana: nuestra gentrificación	24
1.5.1 La gentrificación en la Ciudad de México.....	29
Capítulo 2. Globalización y reestructuración económica: la transformación sociodemográfica, económica y socio espacial en las delegaciones centrales de la Ciudad de México.....	31
2.1 Políticas neoliberales, globalización y gentrificación.....	33
2.2 Efectos en las delegaciones centrales de la Ciudad de México por los programas de renovación urbana.....	37
2.2.1 Cambio poblacional.....	37
2.2.2 Vivienda.....	42
2.2.3 Licencias de construcción.....	52
2.2.4 Valor del suelo.....	55
2.2.5 Déficit de infraestructura urbana.....	58
2.2.6 Uso del suelo.....	59
2.2.7 Impactos en la movilidad motorizada.....	59
2.2.8 Migración a la ciudad central.....	63
Capítulo 3. Metodología.....	64

3.1 Variables y fuentes de información.	65
3.1 Variable dependiente.	65
3.2.2 Variables Independientes.	67
3.2.2.1 Índice de entropía.	67
3.2.2.2 Índice de disimilaridad.	68
3.2.2.3 Distancia al distrito central de negocios.	69
3.2.2.4 Accesibilidad a transporte público.	69
3.1.2.5 Determinación de usos de suelo.	69
3.3 Métodos de análisis.	74
3.3.1 Cociente de localización (LQC).	74
3.3.2.2 Justificación del Modelo.	78
3.3.2.3 Prueba de hipótesis.	78
Capítulo 4. Resultados.	81
Introducción.	81
4.1 Localización de los cambios sociodemográficos y económicos.	82
Conclusiones.	88
Bibliografía.	92
Otras Fuentes.	101
Anexos.	i
Última página.	iv

ÍNDICE DE FIGURAS

MAPAS

1.2.-Mapa1. Delegaciones Centrales de la Ciudad de México.....	37
2.2.- Mapa 2. Nuevos desarrollos inmobiliarios en la ciudad central de la Ciudad de México (2000-05).....	49
2.3.-Mapa 3. Detección de problemas de vivienda en las delegaciones centrales de la Ciudad de México (2000).....	50
1.4 Mapa 1. Cociente de localización de los subsectores de comercio y servicios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.....	82
2.4 Mapa 2. Cociente de localización de los subsectores de comercio y servicios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.....	83
3.4 Mapa 3. Cociente de localización de infraestructura de transporte de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.....	84
4.4 Mapa 4. Cociente de localización de infraestructura de transporte de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2010.....	84
5.4 Mapa 5 Cociente de localización de vivienda social en las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.....	85
6.4 Mapa 6 Cociente de localización de vivienda social en las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2010.....	85
1.A. Mapa AGEBS de ciudad central.....	i
1.A. Mapa de AGEBS elegibles de ciudad central.....	i
1.A, Mapa de AGEBS transformados de ciudad central.....	iii

CUADROS

1.2 Cuadro 1. Pérdida de población en la ciudad central	38
2.2 Cuadro2.Tasa de crecimiento de la población en la ciudad central (1980-2010).....	40
3.2 Cuadro 3. Reorientación del mercado habitacional hacia la Ciudad Central 1998-2000-2001-2003-2004 2006.....	42

4.2 Cuadro 4. Incremento de viviendas particulares habitadas en la ciudad central (2000-2005).....	43
5.2 Cuadro 5. Vivienda por estrato socioeconómico producida en la Ciudad de México por delegación entre 2004 y 2006.....	44
6.2 Cuadro 6. Comportamiento de la vivienda por segmento de ingreso 2001-2006.....	45
7.2 Cuadro 7. Licencias de construcción autorizadas en la ciudad central del Distrito Federal (2000-2005).....	53
8.2 Cuadro 8. Desarrollos Inmobiliarios por precios en la delegación Miguel Hidalgo 2002-05.....	54
9.2 Cuadro 9. Ciudad central: Incremento de viajes atraídos por la delegación (1994-2007).....	62
1.4 Cuadro 1 Cociente de localización de la vivienda social, sector comercial e Infraestructura	83
2.4 Cuadro 2.- Resumen del modelo	86
3.4. Resultados del modelo de regresión logística.....	87

GRÁFICAS

1.2 Gráfica 1. Viviendas totales en la Ciudad Central (2000-2006).....	46
2.2 Gráfica 2. Producción de vivienda de interés social o económica en la ciudad central (2000-2006).....	51
2.3 Gráfica 3. Desplazamiento del mercado hacia los grupos medios y altos.....	55
2.4 Gráfica 4. Incremento de valores del suelo y viviendas construidas en las delegaciones centrales (2001-2006).....	56

INTRODUCCIÓN

Los estudios urbanos recientemente han dedicado atención al estudio del declive de los vecindarios y su posterior revitalización mediante la participación del sector público, privado o ambos en América Latina. Una categoría del cambio en el vecindario es la gentrificación que se centra en analizar los cambios sociodemográficos, económicos y urbanos de las zonas centrales de las ciudades (Zuk et al., 2017).

En el caso de la Ciudad de México la reestructuración económica de la década de 1980— que consistió en el paso de un modelo económico basado en el mercado interno a otro orientado a la economía abierta— que contribuyó a la desconcentración y relocalización de la industria y el establecimiento de una economía basada en los servicios. La concentración de las actividades económicas hacia el sector terciario y la aparición con fuerza en la agenda pública en temas de cuidado del medio ambiente en la ciudad dio lugar al desplazamiento de la industria hacia estados vecinos como Hidalgo, Estado de México y Querétaro. Los espacios dejados por la industria terminaron siendo parte de la especulación inmobiliaria y desde entonces toda esa zona fue contemplada por el gobierno de la ciudad como una zona con potencial de reciclamiento (Carrión, 2001; Rojas, 2004).

Si bien el enfoque para explicar la gentrificación por medio de los niveles de movilidad residencial manifiesta una tendencia general a la migración hacia zonas de la periferia, es posible constatar que durante las últimas dos décadas comenzó a observarse una cada vez más significativa migración centrípeta, protagonizada principalmente por grupos de ingreso medios y medios altos, preferentemente jóvenes y profesionales hacia los centros (De Mattos e Hidalgo, 2007). Este repoblamiento de las áreas centrales de la ciudad se asocia en primera instancia, a los beneficios que ofrecen estos vecindarios en términos de conectividad y de servicios consolidados, que los convirtió en espacios atractivos para quienes se inician en el mundo laboral (Contreras, 2009). Una de sus principales causas de este fenómeno han sido los procesos de mejora y renovación urbana en los centros históricos que buscan incrementar el atractivo del espacio urbano para la llegada de inversión en el sector terciario. Sin embargo, estos proyectos muchas veces han tenido consecuencias sociales negativas pues expulsan a pobladores que son considerados indeseables, a los más desposeídos, etc. Así, las colonias, zonas o regiones renovadas se convierten en espacios de ocupación excluyente.

En el caso de la Ciudad de México de 1970 a 2000, sus delegaciones centrales¹ perdieron 1 millón 210,790 habitantes. Mientras que la ciudad crecía hacia la periferia sin servicios públicos (agua potable, drenaje, electricidad) y equipamiento urbano (alumbrado público, calles pavimentadas, escuelas, clínicas, etcétera) principalmente para habitantes de bajos ingresos, la zona mejor equipada en infraestructura y servicios se desocupaba. La pérdida de población en las delegaciones centrales y los efectos del terremoto de 1985 contribuyeron a su deterioro urbano (Salinas, 2013). Por lo anterior, el gobierno de la ciudad y grupos empresariales inmobiliarios iniciaron varias acciones de transformación urbana desde 1990 que se centraron principalmente en la redensificación de las delegaciones centrales, la renovación del patrimonio histórico y la atracción de capital privado para la mejora de la imagen urbana del centro histórico (Salinas, 2013).

Producto de la pérdida de población de la ciudad central en 1997 como solución la ciudad adoptó inicialmente la Norma 26 y posteriormente con el Bando 2 (B2). Este último programa pretendía redensificar la zona central de la ciudad mediante programas de vivienda social (Salinas, 2013). Dicho objetivo se pensó lograr mediante los siguientes cuatro puntos: 1) Restringir el crecimiento de la mancha urbana hacia las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco. 2) En estas delegaciones restringir la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad. 3) Promover el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran subutilizados. 4) Impulsar en estas delegaciones el programa de construcción de vivienda para las personas de bajos ingresos de la ciudad. (BND, 2000). Sin embargo, dicho programa no cumplió con varios de sus objetivos y entre los efectos negativos se encuentran el incremento del precio del suelo en la zona, las viviendas construidas se concentraron en el segmento de medios y altos ingreso dejando sin opciones a los sectores de bajos ingresos que fueron expulsados hacia la periferia, etc. (Salinas, 2013).

¹ Para propósitos de esta tesis las delegaciones centrales se definieron como las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Entre las principales obras de renovación urbana del patrimonio histórico se encuentra la Alameda Central. Dicho proyecto se llevó a cabo mediante la compra de los predios a la empresa inmobiliaria Reichmann Internacional en 2003 por parte del gobierno de la ciudad y de manera conjunta con el empresario Carlos Slim se iniciaron las obras de renovación urbana (Salinas, 2013). Entre los impactos del mismo se cuenta con la reevaluación del valor del suelo de la zona. Otro proyecto emblemático fue la transformación de la colonia Condesa a partir de los años noventa que se centraron en cambios en el uso del suelo de habitacional a comercio y servicios lo que generó el incremento del valor del suelo y de algunos servicios públicos (Salinas, 2013).

El gobierno de la ciudad también buscó la reactivación económica de la ciudad mediante la atracción de capitales externos a través de la mejora de la imagen urbana del centro histórico. Por lo anterior, el sector privado invirtió en varios proyectos de mejora generando las bases para el establecimiento de comercios y servicios. Los anteriores factores contribuyeron al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México. En general este proceso se caracteriza por el cambio de los espacios de uso habitacional por los de usos comercial y de servicios, destacando los hoteles, restaurantes, bares discotecas, agencias de viaje, boutiques, entre otros (Salinas, 2013), localizándose estos giros comerciales preferentemente en las primeras plantas de edificios (Contreras y Venegas, 2016).

Planteamiento del problema:

Desde la década de los noventa algunas ciudades latinoamericanas han expresado dos formas de crecimiento urbano complementarias. Por un lado, un intenso movimiento residencial hacia la periferia. Por el otro lado, una densificación de espacios centrales, muchos de los cuales pierden población y enfrentan un fuerte proceso de deterioro. La recuperación y renovación de áreas centrales ha llevado a algunos a referirse al “retorno de la ciudad construida” (Carrión, 2004; 24).

En otras palabras, se estaría asistiendo a una revalorización de la ciudad construida (consolidada) que se explica por el proceso de globalización y reestructuración económico-

territorial, que imprime al espacio cambios significativos como la reducción de la distancia entre lugares, disminución de los tiempos de desplazamientos de la población entre otros (Carrión, 2005).

Dicho lo anterior, con la finalidad de revertir la expansión de la mancha urbana en las demarcaciones periféricas, aprovechar la infraestructura existente y dotar de vivienda céntrica a habitantes permanentemente expulsados o excluidos de esta zona, se decretó el programa B2. Claudia Puebla (2007) califica al B2 como un programa de producción de vivienda para población de bajos ingresos sin precedentes en la ciudad y el país. A través del cual se aplicó una enérgica política habitacional que hasta 2005 había realizado 130 mil acciones de vivienda de las que el 77% correspondió a mejoramiento y el restante 23% a obra nueva. El impacto social del programa se puede cuantificar en que de las 130,000 acciones de vivienda el 90.89% favorecieron a habitantes con ingresos menores a cinco salarios mínimos.

En este proceso los desarrolladores privados jugaron un papel central en la búsqueda del repoblamiento generado durante la vigencia del B2. De 150 mil créditos de vivienda nueva ejercidos en el periodo 2001-2005 (incluye 72,912 créditos otorgados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)), el 60 % se ejerció en el primer contorno de la Ciudad de México y en las delegaciones centrales se ejerció casi la tercera parte. El B2 fungió entre 2000-2007 como una medida radical que buscó inhibir los desarrollos inmobiliarios de más de 200 viviendas en las delegaciones que no formaban parte de la ciudad central, a través de una especie de prohibición de la construcción sobre el 90% del territorio del entonces Distrito Federal. Sin embargo, el programa no alcanzó sus objetivos planteados ya que permitió e impulsó un incremento indiscriminado, desmesurado, irracional de la construcción por parte del sector privado en beneficio de la población de medianos y altos ingresos, aumento del valor del suelo y cambios en el uso del suelo de habitacional a comercio y servicios (Esquivel, 2008). Un ejemplo muy claro de ello es la existencia de conjuntos habitacionales sin ocupar y el crecimiento de centros comerciales en zonas donde antes se ubicaban antiguas vecindades o antiguas naves industriales.

En 1959 la Ciudad de México tenía un centro comercial (un mall de estilo americano); en 1979 se sumó el segundo; a inicios de la década de los 90s ya había nueve; al concluir esa década, para el 2000 sumaban 49. En el sexenio 2000-2006 fueron construidas siete mega plazas

comerciales; en el quinquenio 2007-2012, 16 más y entre 2013 y 2015, en tan solo dos años, se han construido 33 más (Batres, 2016). Por si fuera poco, se elevó el precio de suelo en las zonas circundantes a los nuevos desarrollos y adecuaciones en un rango que va de 150% a 200% (Benlliure, 2008), en otros casos rondó el 500% según estimaciones de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Tamayo, 2007).

Entre los impactos de la política se encuentra que la reducción de los suelos urbanizables en la actual Ciudad de México generó un aumento de precios del suelo en la ciudad central, que llegó a afectar al propio Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), principal productor de conjuntos de vivienda de interés social y popular. A pesar de ello aproximadamente el 20% de las autorizaciones a grandes conjuntos habitacionales fueron otorgadas al INVI, quién concentró una parte importante de sus desarrollos en zonas populares de la delegación Cuauhtémoc e incluso, en algunos predios ubicados dentro del perímetro B del Centro Histórico (Delgadillo, 2005; Paquette, 2006). Por su lado, el INVI invirtió fuertemente en la delegación Benito Juárez, pero debido a la falta de una coordinación metropolitana, dichas inversiones se relocalizaron hacia municipios lejanos del Estado de México (Esquivel Hernández, 2007).

De igual manera el gobierno de la Ciudad de México impulsó varios proyectos que buscaron mejorar la imagen urbana mediante la remodelación del patrimonio histórico de la ciudad. Los principales proyectos que se llevaron a cabo fueron la Alameda Central y colonias como la Roma, Polanco, Condesa, etc. De igual manera, en la búsqueda de atraer capitales por parte del gobierno de la ciudad se generaron las condiciones para el establecimiento de cadenas de comercio y servicios internacionales en la ciudad central. Durante el periodo 2005-2015, la ciudad central se volvió una de las más codiciadas por grandes inversionistas, nacionales y extranjeros, entre los que destacó el grupo Carso, por lo que en el mismo lapso se construyeron en la zona 14 mil 500 departamentos en 166 proyectos (Bienes Raíces Softec, 2013). En los 10 años anteriores al periodo antes señalado se construyeron en la misma área tan sólo 2 mil 663 departamentos en 55 proyectos.

Esta zona de la ciudad también era conocida como Nuevo Polanco y en el pasado era una zona de fábricas y almacenes en la parte centro-oeste de la Ciudad de México. Sin embargo, el área empezó a renovarse a pasos acelerados con la inauguración de un centro comercial en 2005, en el sitio que antes ocupaba una planta de la automotriz General Motors Co.

Posteriormente, en 2008 inició la construcción de Plaza Carso, el cual era un proyecto de bienes raíces de uso mixto en un terreno de 78 mil metros cuadrados que se terminó en 2010. El proyecto incluyó 980 departamentos y 920 mil metros cuadrados de oficinas, tiendas, un hotel y el museo Soumaya. Lo anterior, tuvo como efecto el incremento en el valor del suelo y el cambio del mismo, lo que significó que los sectores de menores ingresos no pudieran acceder a esas zonas de la ciudad central.

De manera nítida se puede ver cómo en ocasiones los gobiernos mediante la ejecución de políticas públicas o gubernamentales tienen como objetivos determinados fines que, al final no se cumplen o se distorsionan generando circunstancias que estarían posicionándose en las antípodas de lo que inicialmente se tenía como meta. En este contexto se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿El programa de renovaciones urbanas público-privada que incluyó el Bando dos, el programa de mejoramiento del patrimonio histórico y la atracción de capital privado para la mejora de la imagen urbana del centro histórico, generaron una transformación sociodemográfica, económica y territorial en algunos vecindarios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México que muestran indicios de un proceso de gentrificación?.

Teniendo como hipótesis la siguiente afirmación:

Hipótesis:

Las transformaciones socioespaciales de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México son el resultado del cambio sociodemográfico, económico y territorial que muestra indicios de un proceso de gentrificación.

Objetivos de investigación

General

Analizar la transformación sociodemográfica, económica y territorial como resultado de los programas de renovación urbana producto de la colaboración público-privada, que podrían conducir al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México.

Objetivos específicos:

1.- Analizar las transformaciones sociodemográficas (establecimiento de vivienda para población de ingresos medios y altos, etc.) que pueden conducir al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México.

2.- Analizar las transformaciones económicas (incremento en el valor del suelo, cambios en el uso del suelo mediante la llegada de nuevas actividades económicas como restaurantes, oficinas, etc.) que pueden conducir al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México.

3.- Analizar las transformaciones socio-territoriales (ciudad central y periferia urbana) que pueden conducir al inicio de un proceso de gentrificación de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México.

CAPÍTULO 1. ENFOQUES TEORICOS DE LA GENTRIFICACIÓN.

Introducción.

El presente capítulo tiene como objetivo discutir la definición del concepto de gentrificación, sus etapas y sus principales enfoques teóricos centrándose en el de la producción, el consumo, la institución gubernamental y el latinoamericano.

La definición clásica tiene que ver con un proceso mediante el cual personas de medianos y altos ingresos ocuparon vecindarios de clase trabajadora por cuenta propia o a través de inversiones públicas y privadas (Less, Slater y Wyly, 2008). El concepto hace referencia a un problema social o de clase (Salinas, 2013). El concepto evolucionó a través del tiempo.

Este proceso tiene varias etapas e inicia con la llegada de población de sectores de mayores ingresos como los artistas a los vecindarios en donde reinvierten capital. En una segunda etapa, dichos vecindarios captan la atención del gobierno y los inversionistas, los que a través de programas de mejoramiento urbano a pequeña escala. En una tercera etapa hay una mejoría en el aspecto físico de los fraccionamientos e inicia el desplazamiento directo e indirecto de grupos de menores ingresos (Hackworth y Smith, 2001; Less, Slater y Wyly, 2008). Por lo anterior, se señala que la gentrificación es un proceso con diferentes escalas, actores primarios que la propician y actores secundarios que cuya implicación en el proceso se incentiva tras la iniciativa de los actores primarios.

La gentrificación tiene dos principales enfoques teóricos: oferta y demanda que son complementarios y explican las razones por las que la gentrificación sucede en un vecindario, y no en otro y dependen de la oferta y demanda de vivienda en un lugar específico. El enfoque por el lado de la demanda argumenta que la gentrificación es resultado de las preferencias individuales de las personas (Ley, 1996) y se concentran en temas como el papel de la elección, la cultura, el consumo, etc. Por su parte, el enfoque de la oferta se centra en explicar la movilidad del capital y sus fases de inversión y desinversión y las variables estudiadas incluyen el papel

del capital, clase, producción y oferta (Smith, 1979). Otros enfoques recientes analizan el papel de las instituciones gubernamentales (Uitermark, Duyvendak y Kleinhans, 2007). Esta tesis usará como marco teórico el enfoque del lado del consumo y la propuesta latinoamericana para analizar el caso de la Ciudad de México.

Los principales impactos del proceso de gentrificación de acuerdo con estos enfoques son el desplazamiento de población de bajos ingresos, llegada de población de medianos y altos ingresos, incremento del valor del suelo, llegada de población joven, etc. Los anteriores, efectos de la gentrificación se identificaron principalmente en contextos de países europeos o Estados Unidos. Sin embargo, en América Latina los impactos se concentran en el cambio del uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios, destacando los hoteles, restaurantes, bares discotecas, agencias de viaje, boutiques, entre otros (Salinas, 2013), localizándose estos giros comerciales preferentemente en las primeras plantas de edificios (Contreras y Venegas, 2016). Lo anterior, como resultado de las iniciativas para la remodelación del patrimonio histórico y los estímulos por inversión pública y privada a distintos proyectos (Salinas, 2013).

En este capítulo se exponen cinco apartados, siendo el primero una acotación del término respecto a su origen y evolución. En un segundo apartado, se tratan los distintos alcances intelectuales que ha tenido en diferentes investigaciones del enfoque económico con implicaciones culturales. El tercer subtema se explica el papel de los actores, tanto administración pública, inversionistas inmobiliarios y ciudadanos particulares, haciendo hincapié en la diferenciación de los ciudadanos particular entre residentes y usuarios, así como las diferentes formas de desplazamiento social. El cuarto apartado hace una breve reseña sobre las implicaciones económicas de la renovación urbana, es decir, cuándo un proceso tiene razones simbólicas, inmobiliarias y/o económicas. Por último, se presenta el enfoque latinoamericano y el caso de la Ciudad de México.

1.1. Historia y evolución del término gentrificación.

Fue la socióloga Ruth Glass quién tras la observación del comportamiento de reapropiación espacial efectuado por la clase noble inglesa (de ahí Gentry: aristocracia baja) en la década de 1960, acuñó por primera vez el término gentrificación (Zukin, 1987; Smith, 1996; Van Weesep, 1994; García, 2001; Slater, 2006; Less, Slater y Wyly, 2008; Herzer, 2008; Rérat, Söderström

y Piguet, 2010). Dicho concepto se refiere al abandono de la totalidad o mayoría de los ocupantes originales de clase trabajadora, trayendo consigo la llegada de parejas ricas a un barrio obrero, generándose así un cambio en el carácter social del distrito. Sin embargo, a lo largo de los años han surgido enfoques heterogéneos en el estudio de este fenómeno, cada uno dando lectura a distintos actores del mismo.

A través de la lectura correspondiente a diversos procesos de gentrificación, se identifican dos posturas, no necesariamente excluyentes, pero sí diferenciadas según los enfoques desde los cuales se intenta explicar la naturaleza de las transformaciones morfológicas y productivas de las zonas de las ciudades. Así, por un lado, se tiene la concepción de la evolución económica de las ciudades posfordistas como motor del abandono habitacional y establecimiento de políticas públicas que incentiven la inversión inmobiliaria. Por el otro lado, la búsqueda de espacios cuyas identidades culturales sean afines a las de las clases creativas generando desplazamiento de la clase obrera.

Neil Smith (1996) estudió la movilización del capital y el desplazamiento de clases trabajadoras por la inversión inmobiliaria buscando que buscaba apropiarse de las ganancias por la compra de inmuebles devaluados y la posterior venta tras su rehabilitación. Florida (2002) definiría la cualidad del lugar según su edificación, status quo y ofertas de bienes, servicios y empleo como la razón principal tras el cambio de residentes en una zona.

Por su parte, Ortiz (2016) interpreta la gentrificación como una elitización o aburguesamiento en una zona residencial o área industrial (diferenciado) cuando ésta posee características atractivas para determinado sector con elevado poder adquisitivo, quién rehabilita, recupera y modifica su fisonomía urbana. Empero, bajo esta perspectiva cabría replantear que no siempre se consigue una elitización en los lugares gentrificados por ejemplo, los llamados “millennials” en la Ciudad de México están dispuestos a gastar hasta el 47% (Alcántara, 2016), 50% (Notimex, 2016) o 60% (Cantera, 2017) de su salario para pagar un alquiler en las colonias Polanco, Roma y Condesa respectivamente, debido a su ubicación, identidad cultural, y/o los productos y servicios ofrecidos, dejando expuesto que en algunas ocasiones, es la propensión a gastar en determinado estilo de vida lo que condiciona el movimiento de los residentes.

Bajo una lente similar, Ruiz (2017) sitúa el término en condiciones movibles donde un lugar recibe inversión pública o privada encareciendo el precio de la vivienda, alquileres y servicios antes o después del cambio de residentes en dicho lugar atraídos por diversas circunstancias culturales; por ende, advierte la gentrificación como una respuesta a la demanda del mercado y la búsqueda de beneficios económicos.

Con el paso del tiempo, la acción de renovar un lugar (gentrificarlo) implicó zozobra por parte de grupos vecinales e investigadores al considerarse un fenómeno capitalista de elitización que busca únicamente beneficios económicos anteponiendo las mejoras urbanas de las zonas donde sucede. Sin embargo, existe una un grupo de autores que resignifican el término como una tendencia comercial, citando, por ejemplo, a Ruiz:

“La gentrificación tiene que ver con el paso de un capitalismo industrial fordista a un capitalismo neoliberal o financiero centrado en los servicios, podríamos decir que es la evolución natural del liberalismo económico “(Ruiz, Ibidem: 17).

Por su parte, Díaz (2015) hace referencia a la ideología político-económica como motor de la gentrificación definiéndola como un proceso de transformación urbana que opera en todas las ciudades regidas por el libre mercado y la propiedad privada.

A partir de una crisis industrial presentada en un Estado-nación, las administraciones públicas notan que las industrias dependientes del patrimonio cultural son afines a las clases creativas y pueden compensar la desaparición de empleos en industrias tradicionales (Greffé, 2012). Por tanto, cuando en los centros o áreas peri centrales o zonas periféricas se da una transformación industrial ya sea por relocalización de fábricas o evolución de los sectores, se puede percibir la importancia del papel de los gobiernos locales para activar la vida económica del lugar, apoyando la emersión de negocios de servicio, principalmente si estos están enfocados al consumo o creación de cultura (esto responde, a su vez, al aumento de la demanda en este sector económico dada por las crecientes clases creativas). Por tanto, se entiende a la renovación urbana como parte del proceso de hacer ciudades globales y a la gentrificación, la forma de vivirlas.

La gentrificación resultado de una renovación urbana, al significar una transformación económica dentro de un ambiente preestablecido geográficamente, implica un replanteamiento

mercantil en cuanto a los bienes y servicios ofrecidos, que deben atender la demanda tanto de los negocios que surjan a partir de esta reforma (cadenas productivas) como de los nuevos residentes y usuarios que ahora se disipen por la zona, en este contexto, el capital cultural establecerá interacciones con las dinámicas del capital económico (Checa-Artasu,2010).

La importancia de disociar a los residentes de los usuarios surge debido a que no en pocas ocasiones se excluye de la investigación el papel de las administraciones públicas como promotoras y rehabilitadoras de espacios públicos, generando atracción de nuevos usuarios a los lugares. Igualmente, suelen ser estos quienes consumen el ambiente desarrollado allí. Asimismo, se vuelve necesaria una diferenciación entre los residentes que se benefician de los bienes y servicios ofrecidos en el lugar y los ciudadanos que no viven de él, pero también buscan beneficiarse de dicha oferta.

1.1.1. Delimitación cultural.

El portal de las Naciones Unidas define a las ciudades como concentrado de ideas, comercios, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más (...). Las ciudades han permitido a las personas progresar social y económicamente. Siguiendo esta concepción, se entiende que la renovación urbana de una ciudad implica reestructuraciones integrales que abarcan aspectos espaciales, arquitectónicos, viales, ecológicos de calles o barrios completos, modificando la dinámica social (Blas, 2016) y por ende, la identidad del lugar.

No es objetivo principal de esta investigación ahondar en temas culturales, claro está, ni muchos menos en tópicos como identidad cultural, más son considerados conceptos tangentes significativos en cuanto a la recualificación comercial de un lugar y la reapropiación de sus espacios ejerciendo el derecho a la ciudad de los usuarios y residentes. Sólo se limitará a entender la cultura que ejerce su importancia en los lugares comerciales de las ciudades, bajo el enfoque de Tylor quién la define como:

“aquel todo complejo que incluye el conocimiento, las creencias, el arte, la moral, el derecho, las costumbres y cualesquiera otros hábitos y capacidades adquiridos por el hombre en cuanto miembro de la sociedad” (Tylor, 1975:29).

Es importante entender que el atractivo cultural de un lugar significará un aliciente de afinidad para nuevos usuarios que pueden frecuentarlo hasta volverse parte del mismo medio en que opera el estilo de vida. Así, se encuentra que los usuarios del hábitat gentrificado son

personas que aún sin vivir en el área rehabilitada se benefician de ella, pues sus preferencias de consumo pueden ser consideradas como una variable que responde a la construcción de identidades individuales de los usuarios de un eje comercial (Maffesoli, 1996).

Al encontrar nuevos usuarios de la oferta económico-cultural, un área de comercio presenta retos en sus espacios públicos (entiéndanse calles, plazas, parques, paseos, camellones, etc.) pues ahora también albergan a estos actores que se benefician de las zonas vivibles comunes, trayendo consigo cambios en la movilidad, reglamento, seguridad, apertura a diferentes costumbres o usanzas, flujo de personas, generando una nueva estructura en la manera que viven los residentes del lugar.

La renovación urbana suele responder al abandono político de un lugar (con altos índices de violencia y suciedad, problemas educativos, patrimonio histórico y cultural en mal estado, informalidad e indigencia entre otras características) por ello, Ruiz (2017) propone que una recuperación en la identidad del barrio es necesaria para mejorar la calidad de vida de quienes lo habitan.

Checa-Artasu (2010) interpreta a la gentrificación como una conducta comercial e intelectual, dónde intervienen principalmente los sectores productivos relacionados con el ocio y cultura que, combinados con las inversiones inmobiliarias y las políticas públicas de rehabilitación de áreas comunes, logran generar dinamismo en el crecimiento económico del lugar. Así Nofre (2009) hacen referencia a la economía del ocio nocturno (bares restaurantes clubes) como una importante estrategia de desarrollo a cargo de las administraciones públicas para la renovación urbana de los centros de las ciudades posfordistas occidentales.

García (2001) menciona la relación existente entre el reordenamiento de la vida urbana y el crecimiento de las ciudades tras los cambios económicos, políticos y culturales, modificando las formas de residencia en las ciudades respecto a los comportamientos laborales, la vida familiar y participación colectiva en el acceso y disfrute del patrimonio urbano de una zona, pues el simbolismo de éste. Como lo muestra Delgadillo (2015) es una memoria colectiva para sus residentes, ya que la memoria se asocia con objetos y lugares donde se habita.

Tras repasar su historia, evolución e implicaciones culturales, se realizó un bosquejo del término gentrificación, para dotarlo de un significado propio, donde, todas las nociones

anteriormente mencionadas pudieran concomitar o converger en una interpretación del mismo, generando la siguiente definición que será rectora para la presente tesis:

La gentrificación es un proceso de sustitución ciudadana (sea indistintamente de usuarios y/o residentes) ligado a la renovación urbana, presentada en un lugar tras un previo abandono habitacional, comercial y /o político cuya expresión se desarrolla en múltiples áreas del conocimiento (por mencionarla economía, la cultura, la arquitectura, la sociología, el urbanismo y la política) y su metodología se implica en el actuar humano. Tiene manifestaciones físicas representadas por un conjunto de cambios espaciales que dotan de una nueva arquitectura y vida comercial a un lugar. En la gentrificación pueden intervenir principalmente tres actores-aunque no necesariamente todos, cuya relación se estrecha de manera intermitentemente durante el desarrollo de los procesos: administraciones públicas, inversionistas y ciudadanos (residentes o usuarios). No obstante, se entiende que este proceso es resultado de la evolución económica y los cambios culturales y de gobernanza de construir y vivir ciudades globales.

Esta reinterpretación del proceso busca soslayar la connotación negativa que se ha ganado a lo largo del tiempo, gracias a la relación estrecha que se le dio con la especulación financiera generada por las inversiones inmobiliarias, que, sin afán de desmentir o negar se considera una de las posibles consecuencias, pero no un destino manifiesto de la propia gentrificación o como una parte intrínseca de la gentrificación.

1.2 Actores de la gentrificación.

1.2.1 Administraciones públicas.

En los procesos de gentrificación, el papel que las administraciones públicas juegan adquiere relevancia, pues estimulan el flujo de actores privados (inversionistas inmobiliarios) y ciudadanos (residentes y usuarios) mediante obras que mejoran el espacio urbano e incluso generan productos culturales y de ocio modificando el uso de suelo, privilegiando ejes estratégicos de desarrollo urbano para el turismo, patrimonio histórico y espacio público (Olivera, 2015). Es decir, las administraciones públicas se enfocan en la promoción de políticas que garanticen la mejora en servicios (incluida la limpieza de áreas comunes), seguridad-incrementando medidas de control y vigilancia física y electrónica, estableciendo perímetros seguros a partir de una vigilancia acrecentada, la presencia de la fuerza pública, entre otros y el

mejoramiento de la infraestructura y el paisaje urbano (Hiernaux y González, 2014) hará ofrecer un patrimonio urbano cultural rehabilitado, visible y vivible (Ruiz, 2017).

De esta manera, por parte de las administraciones públicas, se encuentran programas que promocionan la concentración ciudadana local y foránea, como la mercantilización del patrimonio urbano, la promoción del turismo, la peatonalización de calles con eventos de esparcimiento familiar y macro eventos.

En otra vertiente del actuar de las administraciones públicas, está la búsqueda por retomar el control de espacios y reducir la informalidad. En este contexto, las formas que adopta el desplazamiento son diversas y van desde la expropiación de bienes inmuebles, desalojo policial de edificios ocupados; o bien, amedrentar a vendedores informales, así como el desalojo de indigentes de las calles como en el caso del Centro Histórico y la Alameda de la Ciudad de México. Es decir, el traslado de la población pobre a sectores menos visibles de la ciudad, mientras que el enclave central se rehabilita y se pone en valor, difícilmente se integra a niveles aceptables (Díaz y Rabasco, 2013).

Existen preocupaciones concretas en las cuales recaen algunos autores como puede ser la vinculación de la gentrificación con determinados tipos de políticas públicas neoliberales (Díaz, 2015). Por ejemplo, cuando ésta es el resultado de estrategias económicas y legales desarrolladas por el Estado y/o sus actores vinculados para generar nuevas acumulaciones de capital a partir de la reestructuración arquitectónica del entorno mediante esquemas de ganancia especulativa propicia de una devaluación previa.

Asimismo, entender al Estado como agente de poder significa discernir los propios actores que influyen en su ejercicio, es decir, el Estado, conformado por particulares con intereses habitacionales en la zona objetivo, y/o por inversionistas con intereses económicos referentes a la reestructuración de la zona objetivo. Así, Olivera (2015) define que, en el papel ejecutado por el Estado en los soportes de la democracia formal emerge del poder legitimado pero trastocado por el peso de los actores sean éstos las élites, las organizaciones sociales, incluyendo a los empresarios formales o no.

1.2.2 Inversionistas Inmobiliarios

La influencia de los inversionistas inmobiliarios en la gentrificación queda circunscrita en torno a la adquisición de terrenos o bienes inmuebles proporcionada por una serie de regulaciones públicas. Por ejemplo, la modificación de uso de suelo, o los lineamientos legales para la construcción de edificios de altura, la enajenación de inmuebles, entre otros, promoviendo la construcción o restauración de viviendas.

Estos actores en la mayoría de los casos participan en la adquisición de edificios habitacionales o en la rehabilitación de viviendas como fue el caso del centro histórico de la Ciudad de México por parte de grupo Carso. Dichos actores son los que acaparan el valor agregado –no sólo por la construcción inmobiliaria, sino por la construcción de una identidad social generada por el incremento de la demanda de hogares o locales comerciales en el lugar.

Es importante mencionar que los inversionistas inmobiliarios llegan a los lugares una vez que se encuentran renovados. Es decir, una vez que el alza en la demanda de espacios para vivir o rentar se vuelve redituable. Asimismo, esta llegada de inversiones se ve íntimamente ligada a la puesta en marcha de regulaciones públicas (Sorando, 2016).

La gentrificación es un proceso que es muy cuestionado en América Latina pues toda su construcción teórica surge del estudio de ciudades europeas y estadounidenses las cuales difieren acentuadamente con las ciudades latinoamericanas, sobre todo respecto a sus condiciones sociales, políticas y económicas. Sin embargo, algunas investigaciones han llegado a concluir que la gentrificación sí se desarrolla en ellas, aunque se advierte que al adaptar el término se deben considerar las particularidades locales, regionales y nacionales ya que éstas determinan cómo se desarrollará (Janoschka y Casgrain, 2013). Para Inzulza (2014), la gentrificación ha tenido tres olas a lo largo de su historia, comenzando la primera de ellas en la década de los 70 en donde el proceso se caracteriza por ser esporádico y darse al interior de algunas ciudades de Estados Unidos y Europa del Oeste, sobre barrios pequeños a manos de particulares y una tímida participación del sector público.

Sobre la década de los 80s, la segunda ola define una gentrificación fortalecida, presente en países como Estados Unidos, Canadá, Australia y Europa, ocupando ciudades globales, específicamente sobre sus barrios interiores más grandes. La gentrificación se ve favorecida por la globalización y es promovida por la clase alta y los denominados yuppies, teniendo mayor

relevancia las asociaciones públicas y privadas. En la tercera ola, después de un periodo de transición de gentrificación lenta, se reconoce a partir del año 2000 a la actualidad el regreso de la gentrificación en Estados Unidos, Europa y como principal novedad, en el “tercer mundo” en donde se posiciona América Latina. Entre sus características, se tiene que el proceso se da no sólo en barrios interiores sino también en exteriores y cerrados; con aburguesamiento de la construcción; acumulación de capital y aparición de nuevos gentrificadores en el sector terciario (población con capacidad de endeudamiento). Asimismo, se promueven políticas urbanas e incentivos en las hipotecas por lo que la intervención del gobierno es más clara y precisa. Los primeros estudios referentes a la gentrificación hablan de un proceso netamente central, pero en la actualidad y sobre todo en ciudades latinoamericanas éste se ha venido posicionando sobre las periferias urbanas y otras partes de la ciudad (Sabatini; Robles y Vásquez, 2009).

La gentrificación en América Latina es relativamente reciente debido a la tardía urbanización e industrialización de sus ciudades y a las reformas de la economía capitalista en los 70 y 80 que liberaron los mercados y quitaron las restricciones al suelo (Inzulza, op. cit.). No obstante, el proceso no puede ser concebido bajo la misma perspectiva anglosajona debido a que las ciudades latinoamericanas han construido sus propias características. Asimismo, la gentrificación en Latinoamérica encuentra alteraciones pues llega a desarrollarse sobre áreas urbanas de mayores dimensiones. Además, de que los barrios gentrificados evidencian condominios cerrados pensados para usuarios de ingresos medios y altos, y por el desplazamiento de usos comerciales (Sabatini; Vásquez, Robles, y Rasse, 2010).

1.3. Teorías de la gentrificación

Al igual que la definición de la gentrificación, una explicación de la teoría de la gentrificación y su evolución es menos que simple. Comenzando con la publicación de "Hacia una Teoría de la gentrificación" por Neil Smith en 1979, se puede observar que la base teórica y política de muchos de los investigadores de gentrificación varió, pero también lo hizo su enfoque y análisis de investigación. Smith y Williams (1986) en su libro "Gentrificación de la Ciudad" resumen los cinco temas principales en los que se basan sus discusiones. Es seguro decir que estos temas vuelven a aparecer en la mayoría de las investigaciones en la década de 1970 y 1980. Estos temas incluyen explicaciones del proceso de gentrificación del lado de la producción contra

explicaciones del lado del consumo, la cuestión del surgimiento y el impacto de la ciudad "postindustrial", la importancia relativa de la "estructura social frente a la agencia individual" en el proceso de gentrificación (esto supone que las estructuras sociales guían e inhiben la acción social, pero los individuos realizan actos sociales y de ese modo hacen y cambian estructuras sociales), la llegada de una "nueva clase media" y su papel en la gentrificación y finalmente, los costos del desplazamiento (Smith 1986: 4). Hasta cierto punto, estos temas continúan a través de las teorías más actuales y contemporáneas de la gentrificación.

1.3.1: Teoría durante la década de 1980 - Teoría del lado de la producción.

La cuestión de las explicaciones del lado de la producción y del lado del consumo comienza con el trabajo de Neil Smith (1979). La gentrificación fue vista por Smith como un problema definido por el proceso de "desarrollo desigual" particularmente en el ámbito urbano y fuertemente definido por el modo de producción capitalista. La base del trabajo de Smith se generó a partir de la diferenciación en la geografía entre la ciudad central y los suburbios y la diferenciación de inversión de capital, desinversión y reinversión (la valorización y desvalorización del capital) (Smith 1986).

De particular interés para Smith, fueron los "bajos" alquileres de tierras afuera de la ciudad central después de la Segunda Guerra Mundial, que permitieron que un flujo ininterrumpido de capital estuviera disponible para "desarrollar actividades suburbanas, industriales, residenciales, comerciales y recreativas" (Smith 1986: 23). Esta inversión fuera de la ciudad central causó una "desvalorización" del capital en el núcleo urbano. Según Smith, la ciudad central fue lentamente devastada por "negligencia y decadencia" que condujo al "abandono sustancial de las propiedades del centro de la ciudad" (Smith 1986: 23). El abandono vino acompañado de una disminución en el precio del terreno ubicado en la ciudad central en relación con el precio de la tierra en los suburbios. Esta es la base para la teoría de Smith acerca de la brecha de renta de la ciudad central, es decir, la diferencia entre "el valor del terreno real capitalizado (valor de la tierra) de un terreno dado su uso actual y la potencial renta del terreno que podría obtenerse bajo un "uso superior y mejor" (Smith 1987a: 462). Smith conjeturó que la premisa de la brecha de alquiler es "la pieza central necesaria para cualquier teoría de gentrificación" (Smith 1987b: 165) porque la brecha permitió a los desarrolladores obtener

ganancias potenciales reinvertiendo en propiedades abandonadas del centro de la ciudad. En última instancia, Smith argumentó, "la desvalorización del capital en el centro crea la oportunidad para la revalorización de esta sección "subdesarrollada" del espacio urbano "(Smith 1986: 24). En resumen, el enfoque de la producción se centra en analizar la movilidad del capital, la clase, la producción, la oferta y sus factores de inversión y desinversión (Hamnett, 1991).

Smith se encontró con muchos críticos. Muchos de los principales argumentos surgieron en el libro de Laska y Spain (1979) titulado, "De vuelta a la ciudad". En general, las críticas se centraron en que la teoría del diferencial de la renta no explicaba a los gentrificadores y por ello se argumentó que, "aunque el proceso de gentrificación involucra flujos de capital, también involucra personas, y este es el talón de Aquiles de la tesis del lado de la oferta de Smith" (Hamnett 1991: 180). Otros críticos argumentaron que Smith ignoró las preferencias individuales en su teoría, pero además sugirieron que tipo de gentrificación era más que el abandonar la vivienda en las ciudades centrales. La gentrificación también sucedió a través de nuevos desarrollos y a través de desarrollos que no estaban en la ciudad central.

1.3.2: Teoría del lado del consumo.

David Ley fue el mayor oponente de Smith y es considerado uno de los principales proponentes de las explicaciones del lado del consumo de la gentrificación. El lado de consumo toma en consideración el papel de la elección del consumidor de un estilo de vida. Es decir, lo que la gente quiere o lo que demanda desde la perspectiva del consumidor. Las explicaciones del lado del consumo hablan de varios de los temas que abarcan la teoría de la gentrificación temprana mencionada por Smith (1986: 4). Específicamente, las explicaciones del lado del consumo se pueden explicar usando la aparición de la ciudad "postindustrial" o en la llegada de la "nueva clase media" (Smith 1986: 4) y sin duda puede ser el ímpetu para el cambio social.

En la investigación de Smith, se mencionó acerca de los problemas del crecimiento de los empleos "de cuello blanco" en la ciudad central (1986: 28), y su efecto en la demanda de propiedades dentro de la ciudad. Los cambios ocupacionales y económicos pueden ser factores asociados con los gentrificadores al elegir lugares para vivir y trabajar, como sugiere Hamnett

(1991), "la explicación de la gentrificación debe comenzar con los procesos responsables de la producción y concentración de las facciones clave de la clase de servicio "(Hamnett 1991: 186).

Las explicaciones del lado del consumo toman en cuenta más allá de solo la ocupación gentrificadora, pues considera que el cambio demográfico puede ser un factor que impacte la demanda de un individuo. Damaris Rose (1984) toca este tema sugiriendo que los indicadores de la gentrificación deben ser reevaluados y su naturaleza caótica podría ser mejor explicada a través de actividades y aspiraciones que están alineadas con diferentes fracciones de la mano de obra. Estos motivadores de la gentrificación podrían definirse mejor examinando las necesidades de ubicación orientadas a "...roles en la producción social y cambios en reproducción "(Rose 1984: 68). El movimiento de mujeres hacia la fuerza de trabajo potencialmente resulta en el aplazamiento del matrimonio y los hijos o en el aumento del ingreso familiar, y se ha definido como un cambio demográfico particularmente importante (Bondi 1991:192).

Bondi también sugiere que las categorías analíticas y la clase pueden desempeñar funciones similares y más complejas en la gentrificación y deberían considerarse factores más profundos en la demanda de gentrificadores (Bondi 1991: 196). Otros investigadores, a finales de los años 1980, han sugerido lo mismo sobre la sexualidad. Lauria y Knopp (1985) discuten específicamente el papel de las comunidades LGBTI en el redesarrollo urbano y la gentrificación; llevando el análisis más allá, al discutir los constructos sociales que afectan el movimiento espacial proporcionan un marco para la importancia del papel de la "identidad cultural" en el «renacimiento urbano». Estos factores comienzan a explicar otro puente entre gentrificación y demanda del consumidor, la de influencia e identidad cultural. Este último enfoque ha recibido demasiadas críticas en el mundo académico.

Las características del gentrificador y los factores de consumo aún se correlacionan con la tendencia subyacente de clase y de hecho, comienzan a enfatizar la idea de esta "nueva clase media". La clase no está excluida de la investigación sobre cultura e identidad y su impacto en gentrificación. Michael Jager (1986) a través de su investigación sobre la gentrificación en Melbourne, Australia, pudo establecer una conexión entre comprar viviendas más antiguas como un medio para incorporar un distanciamiento social entre los estratos / deciles de ingreso. Esto permitió que la nueva clase media se identificara a sí misma basándose en "el consumo como una forma de inversión, como un tipo de símbolo de estatus y medio de autoexpresión"

(Jager 1986: 87). Esta renovación provocó un inusual apretón de manos entre la historia y la modernidad para crear un estilo que sirvió para atraer a más de los mismos gentrificadores de vuelta al centro de la ciudad (Jager 1986: 88). Muchos de los factores demográficos identificados y estudiados por los teóricos del lado del consumo también pueden desempeñar un papel en el desarrollo de indicadores para identificar la gentrificación, y/o identificar etapas de la gentrificación.

Las críticas a los teóricos del lado del consumo fueron respondidas por Smith. Aunque su postura de lado de la producción es fuerte, reconoce que la gentrificación es una expresión en la escena urbana y refleja procesos sociales más profundos y cambio social y como resultado, la gentrificación como un proceso espacial, incluso impulsado por motivaciones capitalistas, contribuye a la diferenciación de clase. Dentro de la teoría de la gentrificación, el concepto de fuerzas sociales y clase ya sea impulsado por las fuerzas del lado de la producción o del lado del consumo, son una de las pocas cosas que son típicamente acordadas (Smith 1986: 11). Otros teóricos fueron más allá del debate de producción/consumo para conciliar las perspectivas en una teoría más completa de la gentrificación. La idea de que estas dos teorías no eran competitivas, pero complementarias se convirtió en el enfoque de muchas investigaciones futuras. Loretta Lees (1994: 137) fue una de las muchas que comenzó a preparar el escenario.

"El principio de la complementariedad intenta superar la dualidad no buscando una nueva teoría universal, pero comparando e informando a un conjunto de ideas con otro" (Lees 1994: 139). "Yuxtaponiendo un análisis marxista con un análisis cultural permite que la economía política, la cultura y la sociedad sean consideradas juntas, permitiendo una ilustración más sensible del proceso de gentrificación" (Lees 1994: 148). Esta tesis se inscribe dentro del enfoque del consumo.

1.3.3: Enfoque desde el papel de la institución gubernamental.

La teoría más reciente de la gentrificación profundiza en la discusión de la gentrificación después de la recesión de los 90s y que se ha enfocado en el papel del gobierno en el proceso de gentrificación a partir de políticas de desarrollo de la ciudad (Uitermark, Duyvenduk y Kleinhans, 2007). Los debates recientes se han centrado en el uso de la gentrificación como una herramienta de la planificación urbana sobre el crecimiento y está desligándose del

desplazamiento, dicha propuesta fue discutida en una investigación de redesarrollo comunitario (Lauria 1982). Sin embargo, parece que el uso de esta herramienta se hizo más frecuente después de la recesión de la década de 1990 y como resultado, parece que gran parte de la literatura a través de la década de 2000 se centra en el uso de la gentrificación como una herramienta de política y un medio de mezcla social. Este parece ser un enfoque más popular en el Reino Unido que en Estados Unidos. En dicho enfoque se aborda el tema de la clase creativa realizado por Richard Florida.

El significado y la expansión de la aplicación del concepto de gentrificación no es nuevo, pero Slater, Curran y Lees (2004: 1143) recientemente lo centraron en la expansión de las ciudades más grandes a ciudades que están muy abajo en la jerarquía de ciudades globales. Además, su expansión a lugares rurales y la construcción de nuevos desarrollos de vivienda, típicamente desarrollos de lujo que no deben ser mal etiquetados, esto también es gentrificación. La principal preocupación de Slater es que, en su visión este tipo de desarrollo no parece tener el tema subyacente asociado con la clase y el desplazamiento y como resultado los investigadores están empezando a separar a la gentrificación del desplazamiento.

En concierto con esto, está la noción de que los responsables de las políticas urbanas y los planificadores utilizan la gentrificación como una herramienta de política para inspirar el crecimiento y la revitalización de barrios con poca consideración hacia la clase trabajadora que está directamente afectada (Slater, Curran, y Lees 2004). Los problemas de las diferentes perspectivas de la clase trabajadora y la nueva clase media que los reemplazan fueron discutidos en detalle por Laska y Spain (1979, 1980) en su investigación sobre los renovadores y sus demandas tanto en el barrio o colonia al municipio.

Aunque Slater (2006) discute en su resumen de la literatura el movimiento teórico hacia la comprensión y los gentrificadores, parece sugerir que debido a las "disputas", los investigadores pasaron más tiempo eligiendo posiciones en vez de unirse y comprender la superposición de las teorías presentadas originalmente por Smith y Ley.

"Los intentos de establecer conexiones entre los diferentes aspectos de la gentrificación requieren ambidexteridad al tratar con conceptos que pueden desafiar la reducción a un solo modelo. Algunas veces estas conexiones se pueden hacer a través de una integración que prácticamente disuelve cualquier exclusión mutua previamente percibida" (Clark 1992: 362).

La ideologización del concepto no es el único problema que ha surgido. Slater (2006) también analiza el alejamiento del tema del desplazamiento.

"Hasta hace muy poco, los estudios de desplazamiento inducido por la gentrificación, parte de la definición original del proceso y del tema de investigación a finales de los años setenta y ochenta había desaparecido casi por completo. Muchos de los artículos en las primeras colecciones sobre gentrificación como Laska y Spain (1980), Schill y Nathan (1983), Palen y London (1984) y Smith y Williams (1986) estaban preocupados con el desplazamiento y, el hecho, prestó mucha más atención a los efectos de la gentrificación en la clase trabajadora que a las características de la nueva clase media que se estaba mudando" (Slater 2006: 747).

Parece irresponsable no considerar el desplazamiento como primordial para entender el proceso de gentrificación.

Finalmente, Slater (2006) se enfoca en la política urbana y la mezcla social como herramientas para inversión en áreas de abandono y deterioro. Neil Smith (2002) ha notado que usar la mezcla social típicamente significa que la clase media se muda al vecindario de la clase trabajadora, no que la clase trabajadora se mude al vecindario de la clase media. Hay poco equilibrio en esta situación y al depender de esto como una herramienta en los barrios aburguesados se puede terminar en decepción (Smith 2002).

1.4. Etapas de Gentrificación

Los modelos de las etapas de gentrificación se crearon en los años 1970 y 1980 para explicar el proceso de gentrificación y para predecir el potencial de gentrificación en el futuro. Clay (1979) y Gale (1979) produjeron los que se consideran modelos clásicos de gentrificación. Gale se centró en las diferencias de clase y estado entre residentes originales y residentes gentrificados del vecindario. Los modelos enfatizaron el desplazamiento sentido por los residentes originales de la clase trabajadora. El modelo de Clay era un modelo de etapas y desglosó la gentrificación en cuatro etapas, variando desde la etapa 1 (gentrificación pionera) a la etapa 4 (gentrificación en maduración) (Lees, Slater y Wyly 2008).

Lees, Slater y Wyly (2008) proporcionan descripciones resumidas de las etapas de Clay de la gentrificación. La etapa 1 se identifica por "un pequeño grupo de personas ajenas al riesgo"

que se mudan y renuevan. Esto no llamó la atención ya que corresponde con el ciclo típico del mercado de la vivienda y poco capital está disponible para la inversión privada. En la etapa 2 más personas "ajenas al riesgo" se mudan, pero puede iniciar algo de promoción a pequeña escala y especulación. En este punto, comienza a ocurrir algo de desplazamiento, mientras que propiedades vacantes y abandonadas son tomadas. Sin embargo, en la etapa 2, una pequeña cantidad de capital privado puede estar disponible para invertirse. La etapa 3 se centra en un interés significativo por los gentrificadores y puede desencadenar la renovación urbana y el desarrollo. La mejora física y los precios aumentan y el desplazamiento continúa. Puede haber mucha tensión durante esta etapa. Las demandas de recursos públicos están expuestas, las demandas internas se ejercen entre la nueva clase media que llega al barrio y la clase trabajadora y los subsidios y estilos de vida requeridos por ellos. En la etapa 4, una significativa parte del área está aburguesada, se venden edificios que se mantenían para la especulación y algunas áreas comerciales y de uso mixto comienzan a llenarlos. Los precios siguen en espiral y el desplazamiento se convierte en un problema tanto para los inquilinos como para los propietarios (Lees, Slater y Wyly 2008: 30-33; Clay 1979: 57-59).

Clay (1979) sugiere que la gentrificación puede tener vínculos con la afluencia en componentes resultantes tanto de la clase como de la sexualidad. Sus modelos se basan en datos recopilados en múltiples ciudades (Boston, Filadelfia, San Francisco y Washington, D.C.). Sin embargo, Lees, Slater y Wyly (2008) señalan que su modelo es mucho más preciso, basado en la filosofía clásica y las primeras propuestas de gentrificación y no es tan útil para describir la gentrificación tal como ocurrió en los años ochenta y noventa (Lees, Slater y Wyly 2008).

1.5 Gentrificación latinoamericana: nuestra gentrificación

La presente sección recoge distintos casos e implicaciones al respecto del proceso de gentrificación que se han presentado en ciudades latinoamericanas. Primeramente, se hace mención del conflicto epistemológico del término para definir los procesos de renovación social en el subcontinente, con respecto a su origen explicativo de metrópolis en países desarrollados.

En el caso de América Latina se debe de plantear si es correcto el uso del término gentrificación, en el apartado anterior se abordó la historia de la creación y evolución del término gentrificación concebido a través de trabajos realizados al respecto de las modificaciones

políticas, económicas y socioculturales en ciudades de Europa Occidental y Estados Unidos. En los trabajos más citados de investigaciones como Glass, Greffe, Hamnett, Harvey, Marcuse, entre otros, se realiza una teorización a partir de la experiencia en estos países, sustentada en dos grandes vertientes explicativas del fenómeno. Por un lado, el pensamiento económico concentrado en lo que se concluyó como “enfoques inmobiliarios” que centra su atención en los beneficios monetarios percibidos por la inversión inmobiliaria en colusión con las administraciones públicas. Por otro lado, el pensamiento cultural cuya explicación toma parte de los enfoques simbólicos y comerciales en la evolución orgánica de las ciudades y su imaginario cultural. Finalmente, se tramó una especie de conferencia entre ambas corrientes filosóficas para explicar la multidimensionalidad del proceso, entendiendo que estas discrepancias en los acercamientos conceptuales fueron generadas por la identificación de los diversos actores primarios, así como por la respuesta-positiva y negativa de los autores secundarios.

Bajo una lente similar, al hablar de la experiencia latinoamericana, existe un crisol de aproximaciones teóricas cuyo principal debate es si los procesos de renovación urbana en el subcontinente pueden ser gentrificadores. Lo anterior, a partir de que existen diferencias geográficas y circunstanciales -económicas y culturales- y de gobernanza entre las ciudades de los países llamados centrales y las latinoamericanas. Además, que se ha percibido en la experiencia latinoamericana un fenómeno que en caso de conceptualizarse como gentrificación, deja de lado la carga de elitismo y es adoptado por las nuevas clases creativas con mayor propensión a pagar por un estilo de vida. Luego entonces se parte de la existencia de diferentes esquemas de gentrificación, así como implicaciones de los mismos, haciendo de esta un fenómeno variable cuya interpretación parte de las especificidades locales de las ciudades donde se presentan.

En las conclusiones de los trabajos de Smith (2002), Lees et al. (2008), Porter y Shaw (2008), Hiernaux y González (2014), entre otros, se señala que la gentrificación es un fenómeno global cuyos devenires respondan a la geografía de los distintos países y cuya evolución económica ha tendido hacia la tercerización. Por consiguiente, la reestructuración comercial, cultural y política de los países concebida bajo un marco neoliberal y ante la globalización que homogeniza las cotidianidades de interacción y consumo. Vergara (2013), señala la influencia

de las tecnologías de la información y comunicación (TICs) para la reacción de sociedades comunicadas globalmente-conllevan a replantear la forma en que se percibe, diseña y gestiona a las ciudades, es así que interpretar la gentrificación en países latinoamericanos como una repetición básica de políticas estructurales primermundistas representa un acotamiento de los pensares y actuares de la región que descontextualiza las realidades de los mismos, más que una epifanía explicativa de la renovación urbana.

Varios autores como Sandroni, 2006; Rodríguez, 2007; Díaz, 2015; Carrión, 2010; Quiroz y Cadena, 2015; Salinas, 2013; Casgarin y Janoschka, 2013; Cordero, 2015; Contreras y Venegas, 2016- concluyen que la experiencia latinoamericana en cuanto a la renovación urbana -entendida como una sumatoria donde intervienen procesos de movilización multidimensional de factores económicos, políticos y culturales- no es más que el avistamiento de procesos gentrificadores, que si bien no resultan copias exactas de los propios presentados en los países centrales, se debe esto a la naturaleza misma del proceso, íntimamente relacionada con las características específicas del lugar en que se desenvuelve.

Debido al crecimiento demográfico presentado en las últimas décadas, a la tendencia gubernamental de generar acciones estratégicas que faciliten y promuevan la reestructuración espacial predominantemente en los centros o espacios peri-centrales de las ciudades, y la proliferación de clases creativas que buscan un estilo de vida basado en comportamientos de consumo cultural, la atención al estudio de procesos de gentrificación se dirigió hacia América Latina, así como a los ciclos políticos que determinan las diferentes formas de intervención (Rodríguez, 2007) ya que:

“En general, parece dibujarse un ciclo claro de reestructuración de la ciudad construida, con particularidades locales, que comienza a finales de la década de los ochenta y que se basa en gran medida en la importación de políticas y estrategias procedentes de los países centrales (desregulación del mercado de suelo, mega eventos y megaproyectos, mercantilización del patrimonio, promoción del tejido comercial enfocado al turismo, etc.)” (Díaz, 2015:17).

En la investigación de diversos autores (Quiroz, 2013; Herce, 2005, Nofre y Mateo, 2009; Contreras y Venegas, 2016) se observa cómo la aplicación de políticas en pos de una

renovación urbana en ciertos lugares genera cambios en la estructura de las relaciones sociales, comerciales y culturales entre residentes y usuarios de los mismos.

Vergara (2013) distingue a la tercerización en las actividades económicas y la integración de tecnologías de la información y comunicación a las formas como se relacionan las personas social, cultural y económicamente, como artífices de transformaciones en la organización de las ciudades. De igual manera, De Mattos (2006) señala una evidente reorganización urbana en las ciudades latinoamericanas debido a una modernización capitalista que busca insertarse y participar en el comercio mundial, impactando las dinámicas urbanas, las estructuras productivas, los mercados de trabajo, entre otras tendencias constitutivas del paisaje urbano.

A la par de los planteamientos de Vergara (2013) y De Mattos (2006), se hace hincapié en que la tercerización de la economía genera nuevas formas de organización y construcción urbana con distintas velocidades según el imaginario económico y cultural de quién asume estos procesos, así se tiene: a) descenso (áreas turgurizadas), es decir, zonas que no reúnen buenas condiciones de habitabilidad por manifestar deterioros en el estado de los inmuebles y servicios. Además, suelen ser ocupadas por migrantes que llegan a la ciudad en búsqueda de mejores oportunidades de vida que en su localización anterior. b) suburbanización, usualmente con edificaciones de baja densidad en zonas localizadas en las periferias de la ciudad, pero comunicadas a ella a través de grandes vialidades. c) gentrificación, en zonas con potencial cultural, arquitectónico e histórico –localizadas generalmente en los barrios centrales- para ser renovadas en un contexto comercial.

Los primeros lugares donde se pueden encontrar ejemplos de gentrificación en América Latina son los centros históricos, ya que poseen características propensas para su revalorización debido a que comparten un pasado con tendencia al abandono tras una reubicación manufacturera en zonas limítrofes. Además, de contar con arquitectura novohispana, concentración de imaginario cultural, folklore, lugares de interés y monumentos históricos, entre otras, “y reúnen valores colectivos que adquieren enorme potencial en un contexto de desarrollo de los sectores inmobiliario, financiero y turístico” (Díaz, 2015; 19).

Así, Carrión (2010) entiende la dislocación entre centro histórico y centro urbano como una acción promotora de: 1) Una centralidad compartida donde la historia cobra una nueva

coyuntura con las funciones que le dan vida y se genera una centralidad urbana con distintas oportunidades de desarrollo y 2) la conversión del centro o el área pericentral de la ciudad en una zona libre de la funcionalidad de centralidad urbana. Lo anterior, es lo que Vergara (2013) reconoce como aliciente a la desvalorización y abandono de los espacios centrales, significado esto una propensión a ser gentrificados a posteriori.

A partir de la década de los años 80s, se produjo una reestructuración económica de los centros de las ciudades entendida en el contexto de la tercerización de las metrópolis latinoamericanas –mayormente por la relocalización de actividades manufactureras-, que más allá de dotar a los centros históricos de centralidad urbana, han buscado la integración de nuevos sectores productivos a estas zonas mediante el turismo y oferta de servicios de experiencia complementarios. Se entiende, en consecuencia, la recualificación de áreas centrales como una intersección de evoluciones económicas y culturales que dieron paso a la revalorización social de los espacios y flujos comerciales, significado esto un proceso gentrificador.

Por otra parte, Quiroz y Cadena (2015) concluyen que los centros históricos de las ciudades latinoamericanas han sobrevivido a pesar de las renovaciones económicas gracias a los periodos de recesión y abandono que ha significado esta modernización. Es decir, que el abandono en estas zonas y la creación de centros urbanos independientes de los centros históricos permitió-indirectamente- la salvedad del patrimonio histórico ya que, argumentan, mantener la vitalidad económica de un lugar muchas veces significa sustituir formas históricas cuya función caduca.

En este contexto, la gentrificación latinoamericana se vislumbra un proceso diferenciado al de su homóloga anglosajona que se suscita al cambiar los espacios de uso habitacional por los de usos comercial y de servicios, destacando los hoteles, restaurantes, bares discotecas, agencias de viaje, boutiques, entre otros (Jones y Varley, 1994 y 1999; Salinas, 2013), localizándose estos giros comerciales preferentemente en las primeras plantas de edificios (Contreras y Venegas, 2016). Además, de la revalorización del patrimonio histórico y la atracción de capitales para estimular la inversión privada (Salinas, 2013).

Casgarín y Janoschka (2013) además de invitar a la disociación del término gentrificación con la expulsión directa de habitantes en una zona, puntualizan que la gentrificación en América Latina está compuesta por diversas estrategias con expresiones

diversas en cada ciudad (Janoschka y Sequera, 2013), pero cuyas dinámicas comparten tres características esencialmente, siendo estas: a) la creación de nuevos mercados inmobiliarios tras la explosión urbana del siglo XX; b) un desplazamiento simbólico de residentes de centros o áreas peri centrales de la mano de una serie de políticas para desalojar estos lugares del comercio informal y: c) la aplicación y adopción a nivel local de políticas neoliberales para el ordenamiento territorial.

Se concluye que la epistemología del término gentrificación refiere a un uso purista del mismo, cuya conveniente asociación al desplazamiento ciudadano enmarca su entendimiento a un contexto propio de las ciudades de países centrales, al resignificar el término, se puede ampliar el panorama de su aplicación, disociándolo de metodologías ineludibles y dotándolo de variables dinámicas; un lugar (calle, colonia, zona, ciudad). Una o varias implicaciones, pueden ser simbólicas, comerciales o incluso inmobiliarias; y uno o varios actores (administración pública inversionistas inmobiliarios o ciudadanos particulares).

De esta manera, se entiende que la gentrificación es una formulación que depende de 3 variables para interpretar renovaciones urbanas: la gentrificación es igual a determinado lugar (ciudad, ageb, manzana, colonia) (este lugar depende donde ocurre la renovación o renovaciones urbanas), las implicaciones del proceso y el número de actores involucrados.

El proceso de gentrificación que se vive en ciudades latinoamericanas es muy distinto al que llevan en las europeas o las norteamericanas, en las primeras va de la mano con una renovación y revitalización de lugares arquitectónicos o transformaciones urbanas, aquellos espacios que resguardan importantes infraestructuras históricas, con la finalidad que estos sean recuperados. Por ejemplo, en la Ciudad de México se pretende hacer una restructuración de este tipo en cada una de las delegaciones logrando centros de atracción turística. Martínez (2004) parte de la base que las transformaciones urbanas no tienen la misma dinámica y forma en los distintos países que componen América Latina y menos aún si las comparamos con Estados Unidos, Europa Oriental y Europa Occidental. El argumento que parece obvio si es que entendemos que la forma de hacer ciudad, los sistemas políticos y la práctica política urbana no son idénticas (Janoschka 2014). Cuando la gentrificación se extiende a los países latinoamericanos, se viven nuevas expresiones territoriales, ya que hay nuevas relaciones

políticas y económicas y también se distinguen diferentes luchas en defensa del territorio (Janoschka, 2011).

El proceso de gentrificación tiene una mayor propensión a llevarse a cabo en las ciudades centrales. En primer lugar, debido a que en ellas se concentran diversas actividades económicas, principalmente las alusivas al sector de los servicios, que resultan atractivas para los inversionistas que encuentran oportunidades de rentabilidad con la puesta en marcha de negocios destinadas a atender a una demanda de clase media y alta, como por ejemplo restaurantes y hoteles de lujo, entre otros.

En segundo lugar, las ciudades centrales son puntos de atracción para la población de ese perfil socioeconómico porque ofrecen puestos de trabajo formales y con ello remuneraciones que permiten solventar su estilo de vida. Además de que son focos de fácil acceso a la cultura y al recreo, sin mencionar las alternativas del transporte. Estas características representan las externalidades que determinan la elección de residencia cuya tipología también influye en la migración de dichas personas al centro.

En tercer lugar, en el centro suelen albergarse los referentes históricos relevantes de la ciudad tales como monumentos, edificios de un específico valor arquitectónico, entre otros. La gestión pública tiene un constante interés en dar mantenimiento a esos lugares, ya que no sólo representan la identidad de sus habitantes, sino también debido a que son atrayentes de inversiones privadas, por ello los investigadores resaltan la relación entre estos dos sectores en el sentido de que el Estado provee las condiciones de acumulación y reproducción del capital, que desembocan en procesos de gentrificación.

1.5.1 La gentrificación en la Ciudad de México.

En México, el fenómeno se ha documentado en la ciudad central de la Zona Metropolitana del Valle de México, la cual está delimitada territorialmente por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Salazar y Sobrino, 2010). Bajo la consigna del orden y progreso del Porfiriato, el Centro Histórico de la Ciudad de México de finales del siglo XIX constituyó la piedra angular del desarrollo de proyectos urbanos destinados a la construcción, rescate y revalorización de los espacios públicos. Una de las consecuencias de esas medidas fue la densificación y hacinamiento de algunas zonas de la ciudad. De acuerdo con Díaz (2014) aumentaron, primero, las migraciones hacia el centro de personas de bajos

ingresos (conocidas en la literatura como “clases populares”). Segundo, el número de casas múltiples y vecindades que generalmente se trataban de las antiguas viviendas burguesas, fraccionadas. Las clases altas se concentraron en una proporción menor y sus residencias se caracterizaron por tener una sofisticada arquitectura urbana. Lo anterior, constituyó el inicio de la primera fase del proceso de gentrificación, es decir, la desvalorización de los barrios que se agudizó en la década de los cincuenta con la “congelación de las rentas” que decretó el expresidente Manuel Ávila Camacho en 1942. Este consistió en mantener invariables y bajos los precios de alquiler de las viviendas y de los predios de comercios al por menor como medida de contención de la especulación inmobiliaria, beneficiando a la clase trabajadora promedio. Como consecuencia de esta política, en la ciudad central en el año 1950, respecto a 1940, la construcción de viviendas para la clase baja incrementó en 36% (Salinas, 2013) y las unidades económicas del comercio al por menor aumentaron 44% (INEGI, 2010). Aunado a los flujos migratorios de la periferia hacia el centro y a la incapacidad de la población de bajos ingresos para realizar el mantenimiento a los inmuebles, la ciudad central se deterioró desalentando la inversión de las empresas inmobiliarias.

A raíz de la catástrofe del terremoto de 1985 que afectó miles de viviendas, ocurrió un despoblamiento de la ciudad central, pero a la par subutilización del suelo deteriorado (Salinas, 2013). Como consecuencia, fueron obligadas las intervenciones de las políticas públicas en materia de vivienda que incentivaron el interés de las empresas privadas en vista de que el Centro Histórico fue reconocido por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año de 1987 (CONACULTA, 2015). El ejemplo representativo de esta situación es el rescate urbano en la década de los noventa de la Alameda Central, un importante espacio público ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México, para su puesta en marcha se requirió de un fideicomiso que incentivara la participación de la iniciativa privada y alentar la construcción de un nuevo centro financiero.

CAPÍTULO 2. GLOBALIZACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA: LA TRANSFORMACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA, ECONÓMICA Y SOCIOESPACIAL EN LAS DELEGACIONES CENTRALES

Introducción.

Este capítulo tiene como objetivo presentar el contexto en el cual se generan las transformaciones sociodemográficas, económicas y territoriales de algunas colonias de las delegaciones centrales de la Ciudad de México.

El capitalismo global en América Latina y el cambio en el régimen de acumulación estimuló la reestructuración económica que se caracterizó por la apertura generalizada de los mercados, la implantación de políticas neoliberales y la flexibilización de los mercados de trabajo. Lo anterior, significó la llegada de inversión extranjera, una mayor competencia por la atracción de negocios rentables, la desregulación de los mercados del suelo y una nueva organización de las actividades y flujos, en especial, del comercio, los servicios, el espacio habitacional y en la movilidad.

En este contexto, la Ciudad de México como centro económico y político del país vivió con mucha mayor intensidad los procesos de globalización y reestructuración que generaron importantes impactos económicos, sociales y políticos. Una parte importante de estos cambios están íntimamente relacionados con el flujo de capital extranjero destinado a la producción o edificación de una serie de objetos urbanos vinculados con la globalización, entre los que se encuentran la ampliación de la oferta de espacios de oficina, edificios inteligentes y centros empresariales o de negocios, así como hotelería internacional, junto a grandes equipamientos comerciales de cadenas multinacionales (Ciccollella, 1999).

De igual manera, el gobierno de la ciudad tuvo un importante papel en la implementación de políticas públicas diseñadas con el objetivo de atraer capitales externos para ser invertidos en obras que mejoraran la imagen del centro histórico, así como la renovación del patrimonio histórico que contribuyeron a desencadenar procesos socioespaciales como la segregación residencial, la fragmentación de la estructura urbana y la gentrificación (Ciccollella, 1999: 8; De Mattos, 2002: 5)

En este contexto, las delegaciones centrales de la Ciudad de México experimentaron con mayor fuerza los efectos de los programas de densificación habitacional (B2), la remodelación del patrimonio histórico con el objetivo de embellecer la ciudad y atraer mayor cantidad de turistas. Así como la atracción de la inversión privada con el objetivo de la mejora de la imagen urbana del centro histórico que daría paso al establecimiento de comercios y servicios (Salinas, 2013).

Las principales transformaciones que experimentaron las delegaciones centrales se concentran en aspectos sociodemográficos, económicos y territoriales. En el primer caso se encuentran la reducción de la población residente, la llegada de población joven y con mayor nivel de escolaridad. En el segundo caso, la llegada de los flujos de inversión en el sector terciario generó cambios en el uso del suelo e incrementos en los valores del suelo y la vivienda. En el tercer caso, algunos sectores de bajos ingresos fueron expulsados hacia la periferia urbana.

Este capítulo está organizado de la siguiente manera. La primera sección discute la adopción de las políticas neoliberales, los impactos del proceso de globalización y la gentrificación. En la segunda sección presenta los impactos de las colaboraciones público-privado en las delegaciones centrales en temas tales como población, vivienda, licencias de construcción, valor del suelo, usos del suelo, movilidad urbana y migración.

2.1 Políticas neoliberales, globalización y gentrificación.

Desde la época de adopción de un nuevo modelo económico asociado a políticas neoliberales, alrededor de los años ochenta del siglo pasado, se produjeron diversas transformaciones en las metrópolis latinoamericanas que han cambiado notablemente su morfología, el papel rector que desempeñan y la estructura socio-espacial de su espacio urbano. Podemos señalar cómo las grandes ciudades recuperaron su protagonismo económico al ser consideradas en la red de las denominadas ciudades mundiales y ser incluidas en su correspondiente jerarquía, con lo que pasaron a formar parte de los nodos más sobresalientes de la economía global.

Con la nueva fase del capitalismo global en América Latina, el cambio en el régimen de acumulación estimuló procesos como: la liberalización económica y la llegada de inversión extranjera, un mayor control económico de las empresas multinacionales, una mayor

competencia por la atracción de negocios rentables la desregulación de los mercados del suelo y la privatización de empresas y servicios públicos, lo cual contribuyó al surgimiento de nuevas formas de urbanización. De esta manera se desencadenaron nuevas formas de urbanización, policentralización, segregación residencial, fragmentación de la estructura urbana (Ciccolella, 1999: 8; De Mattos, 2002: 5). Una parte importante de estos cambios está íntimamente vinculada a los flujos de capital extranjero destinados a la producción o edificación de una serie de nuevos objetos urbanos simbólicamente vinculados al proceso de globalización particularmente la ampliación de la oferta de espacios de oficina, edificios inteligentes y centros empresariales o de negocios, así como hotelería internacional, junto a grandes equipamientos comerciales de cadenas multinacionales (Ciccolella, 1999).

Esta dinámica particular como núcleo económico originó que esta demarcación sea denominada incluso como ciudad global debido a que las funciones económicas que desarrolla están destinadas a establecer los vínculos necesarios entre el contexto local y la economía global. En consecuencia, con el ordenamiento territorial ha adquirido características específicas acordes a los requerimientos de ciudad global.

Después del elevado crecimiento económico y demográfico que se registró en la metrópoli globalizada – de la que se puede hablar a partir de los años 80's- trajo consigo una crisis económica que tuvo un franco correlato en los procesos sociales y urbanos. Es decir, la integración de las economías latinoamericanas a la globalización y el nuevo papel que asumió el capital inmobiliario y financiero en la producción y organización del espacio urbano que se reflejó en un nuevo orden urbano-metropolitano y su estructura socio-espacial (Duhau y Giglia, 2008).

Los procesos económicos de la globalización se traducen en la transformación del espacio y tiempo que han sido modificados por las tecnologías de la información. Lo anterior, produjo cambios en el mercado laboral en el que existe una desvinculación espacial entre el capital y la fuerza de trabajo. Además, la diversificación de vínculos, condiciones y categorías laborales, la precarización en las formas de contratación, el crecimiento del trabajo informal o en los servicios, y otras transformaciones del mercado laboral han desencadenado graves problemas sociales como el desempleo y la agudización de la pobreza. Las desigualdades sociales, aunque siempre han existido en las ciudades, adquieren ahora un tinte más agudo al

que llamamos polarización social. De este modo, la polarización social no sólo nos remite a los conflictos sociales que se producen en una sociedad, sino que se puede expresar en una estructura urbana en la que la acentuación de las desigualdades o procesos de segregación tienen una clara lectura territorial. (De Mattos, 2002).

Por otra parte, esta reestructuración del modelo económico y social de las ciudades latinoamericanas desencadenó la instauración de un modelo de orden metropolitano basado en la cultura global. Este nuevo modelo se basa en nuevas formas de producir centralidades y la funcionalidad de las ciudades con base en un paradigma globalizado en el que sobresalen características como una estructura vial jerarquizada y la producción del espacio público y privado a través de elementos que funcionan como una especie de islas y “cuya relación con el resto del espacio urbanizado sólo importa en términos de accesibilidad” (Butler, 2013: 559).

Autores como Borsdorf (2003) y Janoschka (2002) han descrito este nuevo modelo de orden metropolitano al que éste último autor denominó “metrópoli fragmentada” cuya esencia es precisamente la fragmentación social y urbana. La metrópoli que describen se caracteriza por su constitución a base de piezas desvinculadas entre sí, la descentralización de las funciones urbanas, la tendencia a la expansión suburbana de baja densidad de la producción industrial y las áreas residenciales y relegación de actividades y funciones urbanas al ámbito privado.

Desde la época de adopción de un nuevo modelo económico asociado a políticas neoliberales, alrededor de los años ochenta del siglo pasado, se produjeron diversas transformaciones en las metrópolis latinoamericanas que cambiaron notablemente su morfología, el papel rector que desempeñan y la estructura socio-espacial de su espacio urbano. Las grandes ciudades de alguna manera recuperaron protagonismo económico al ser consideradas en la red de las denominadas ciudades mundiales y ser incluidas en su correspondiente jerarquía, con lo que pasaron a formar parte de los nodos más sobresalientes de la economía global.

La Ciudad de México no es la excepción a esta realidad metropolitana, donde han influido tres elementos en la transformación metropolitana

- a) La terciarización de la economía urbana.
- b) Grandes inversiones en obras de infraestructura.

c) Pérdida de importancia poblacional en la ciudad central.

Todo esto en el marco de los años ochenta y noventa. El primer aspecto se refiere al cambio de modelo económico de una base de tipo industrial a un modelo más diversificado con un predominio creciente al sector servicios y por lo tanto una atención preferente a los factores de localización en todo el espacio urbano, varios espacios industriales desaparecieron o se reciclaron y la actividad terciaria adquirió mayor importancia con actividades comerciales y empresariales dispersándose por todo el espacio metropolitano, dando lugar a nuevas centralidades de diversos tamaños, desde grandes centros comerciales hasta pequeñas plazas, pero todas representando nuevos nodos urbanos aprovechando nuevas vialidades y desarrollos residenciales.

El segundo aspecto se refiere a importantes inversiones públicas y privadas en obras de infraestructura, pero también en desarrollos corporativos; estas obras contribuyen a una mejor accesibilidad a diversas localizaciones de la ciudad, mejora su atractivo y propicia la llegada de una mejor oferta de servicios y productos, pero también son nuevos factores en la ciudad que tratan de contribuir a la competitividad de la metrópoli en el contexto global. Este es el caso de las nuevas autopistas, corredores o distritos corporativos de lujo, etcétera, que, a la vez que son polos de atracción de población, son parte de una nueva imagen urbana global de la ciudad.

El tercer aspecto representa la total transformación de la centralidad en el territorio metropolitano de la Ciudad de México. En este aspecto generalmente se nota, en primer lugar, la pérdida de centralidad de la zona central o centro histórico o el pericentro, representada por el centro tradicional que se deteriora y pierde población. En contraste, aparecieron nuevos espacios que concentraron las nuevas inversiones en la Ciudad de México, estos nuevos desarrollos no fueron sólo espacios de pequeñas dimensiones, sino que se trataban de centralidades de grandes dimensiones lejanas a la ciudad tradicional, que dio lugar a una estructura urbana policéntrica. Fenómeno que sucedió para varias metrópolis latinoamericanas en los años ochenta y noventa del siglo pasado (Artigas, 2002), (Fuentes y Sierralta, 2004).

La ampliación de la red vial, las grandes obras de infraestructura y los nuevos distritos corporativos y centros comerciales se traducen en cambios importantes en la distribución del precio del suelo. Evidentemente esto afecta el patrón de distribución de los tipos de áreas residenciales y de las actividades económicas y va transformando el modelo de organización de

la actividad metropolitana. Los usos de suelo se van segregando unos respecto de otros según la presencia de todos estos nuevos elementos urbanos. Es en este entorno en el que se desarrolla el Bando Dos (BD).

Dicha política tuvo impactos en el territorio y generó transformaciones en varios aspectos entre los que se encuentran las características sociodemográficas de los residentes de la ciudad central.

2.2 Efectos en las delegaciones centrales de la Ciudad de México por los programas de renovación urbana.

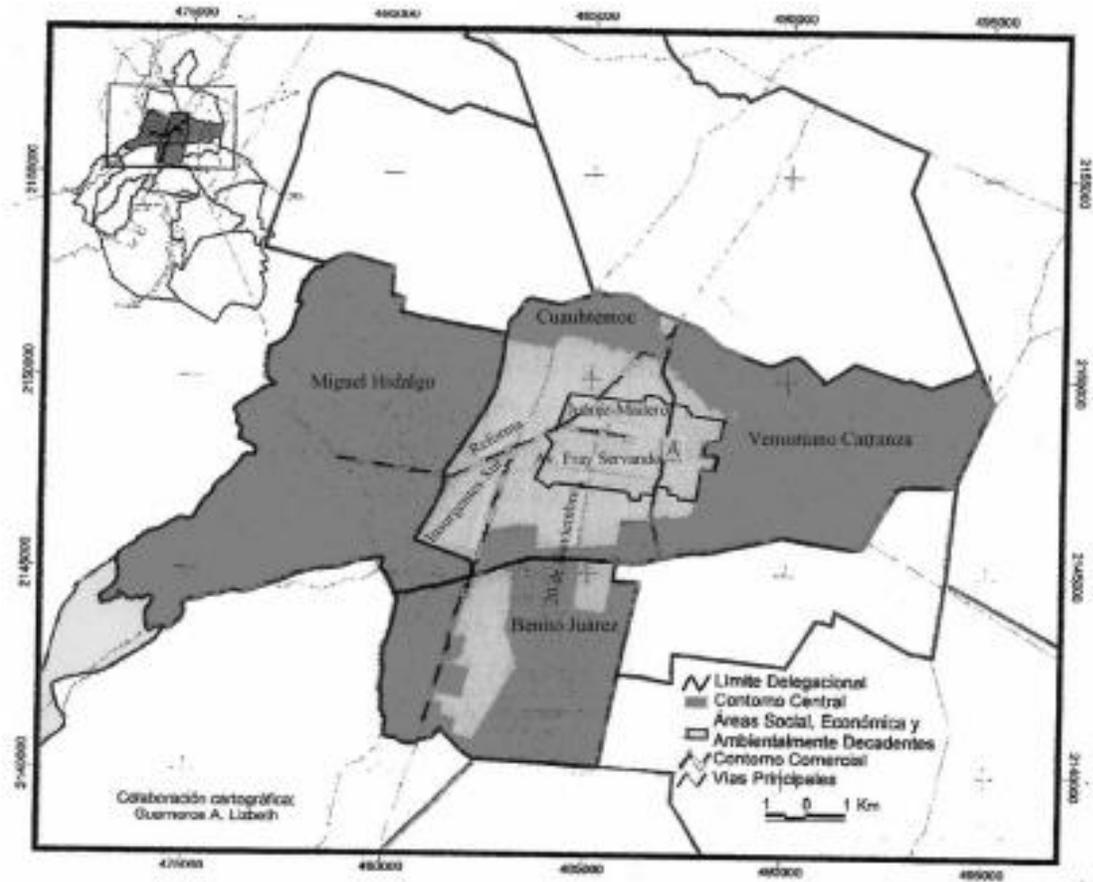
2.2.1 Cambio poblacional.

La Ciudad de México como la mayoría de las grandes urbes padece desde hace décadas una pérdida de población en las delegaciones centrales, debido a un aumento de las actividades comerciales y de servicios en detrimento de un uso de suelo residencial (Esquivel, 2007). La llamada ciudad central de la Ciudad de México, está conformada por cuatro delegaciones políticas y geográficas: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, históricamente es dónde se ha concentrado el poder político, el centro financiero y comercial desde la época de la gran Tenochtitlán (Véase mapa 1).

El despoblamiento de la ciudad central (fenómeno común a muchas ciudades) representa un problema de desarrollo urbano importante debido a que acelera la expansión urbana hacia la periferia, dificultando con ello el desplazamiento en la zona metropolitana. Además, de amenazar las zonas de conservación ecológica, entre otros problemas de abastecimiento, de servicios y de gestión de la zona metropolitana. Los datos demográficos sobre el comportamiento del número total de habitantes entre 2000 y 2010,² muestran que en la ciudad central hubo un saldo negativo de 824,687 personas frente a un aumento neto de la Ciudad de México de 115, 677 personas. Por lo anterior, la justificación del B2 fue el hecho de que las delegaciones centrales se están despoblando y por lo tanto, las acciones emprendidas deberían revertir o por lo menos frenar esta tendencia.

² INEGI: Censo 2000 y Conteo 2005.

Mapa 1. Delegaciones centrales de la Ciudad de México.



Fuente: Tello-Campos, 2013.

La delegación Benito Juárez en la actualidad está compuesta por 56 colonias y 3 centros urbanos totalmente dotados de los servicios e infraestructura urbana, a lo largo y ancho de 2 mil 10 manzanas, en las que se encuentran las vialidades de gran importancia de la capital, como son: las Avenidas Insurgentes Sur y Coyoacán con intersección de la Avenida Gabriel Mancera y División del norte.

Diariamente, dicha delegación recibe aproximadamente más de dos millones de usuarios entre los que se encuentran, trabajadores y prestadores de servicios establecidos en la demarcación, considerados como población flotante (ENOE, 2017). Haciendo uso de la infraestructura y mobiliario urbano de la zona, los cuales demandan directamente servicios urbanos: Agua potable, recolección de basura, vigilancia y seguridad pública, luminarias, áreas verdes, bacheo y asfalto de vialidades, entre otros muchos.

La delegación se ubica en el centro geográfico de la Ciudad de México y representa el 1.8% del territorio (148,966 hectáreas), es la segunda delegación más pequeña de la Ciudad de México. Según el Censo de Población y Vivienda en el año 2010 se contabilizaron 38,439 habitantes, 40% menos de los que habitaban en 1980, pues la población en aquel entonces ascendía a 544,882. Por consiguiente, la densidad demográfica pasó de 21,643 habitantes/km² a 13,351 habitantes/km². Es decir, tuvo una pérdida de 159,443 habitantes en 30 años, lo que significa una reducción del 29.3% (Véase Cuadro 1).

Cuadro 1 Pérdida de población en la Ciudad Central (1980-2010)

Delegación	1980	1990	2000	2010	VAR.% 80/10
Benito Juárez	544,882	407,811	360,478	385,439	-29.3
Cuauhtémoc	814,983	595,960	516,255	531,831	-34.7
Miguel Hidalgo	543,062	406,868	352,640	372,889	-31.3
Venustiano Carranza	692,896	519,628	462,806	430,978	-37.8
Total	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,851,080	0.2

Fuente: Elaboración con base en datos del INEGI, Censos de Población y Vivienda (1980, 1990, 2000 y 2010).

La disminución de la población provocó la subutilización y deterioro de la infraestructura existente, aunado a la degradación arquitectónica, económica y funcional propició la oportunidad para los desarrolladores de vivienda, la adquisición de predios, con el fin de construir nuevos edificios, así como la transformación del uso de viviendas como oficinas y comercios.

Dicha delegación se caracteriza por ser una demarcación totalmente urbana. Todas las colonias que la integran cuentan con agua potable drenaje, alcantarillado, alumbrado público, pavimento y están conectadas a través de por lo menos 10 ejes viales. Si bien cuenta con una dotación suficiente de servicios públicos, en la época actual se comienza a resentir la necesidad de rehabilitar, mantener y ampliar las redes de agua potable y drenaje a consecuencia de su envejecimiento.

En resumen, la delegación Benito Juárez presentó un fuerte proceso de transformación población a partir de la década de los 70s, determinado por el descenso de la natalidad, la disgregación de las familias por su edad, cambios en los niveles y las preferencias sociales.

Por su parte, la delegación Venustiano Carranza tiene una superficie territorial de 3,245 hectáreas, lo que representa el 2.3% de la superficie de la Ciudad de México, el 62.0% de la superficie de esta demarcación está destinada al uso habitacional y de usos mixtos. Dicha delegación, está dividida en 32,220 manzanas, 70 colonias y 4,958 calles, destaca el hecho de que el 22% del suelo de esta delegación esté destinado al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Está situada en la parte centro-oriente de la Ciudad de México, colinda al norte con la delegación Gustavo A. Madero, al sur con la delegación Iztacalco al oriente con el Estado de México y al poniente con la delegación Cuauhtémoc. En la delegación se ubican 3 de los 4 los mercados más importantes de la ciudad: Jamaica, Merced y Sonora. El sector Moctezuma es donde se ubica el corredor industrial de la demarcación y también se encuentran importantes instituciones del poder legislativo como el Palacio Legislativo de San Lázaro, el Palacio de Justicia y el Archivo General de la Nación.

La delegación Venustiano Carranza conforma el 5.1% de la población total de la Ciudad de México. De igual manera, que las otras delegaciones centrales, la población en las últimas décadas disminuyó al pasar de 692,896 habitantes en 1980 a 430,978 en 2000, lo que significó una reducción de 37.8%. En base a un estudio elaborado por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), esta delegación tiene un índice de marginalidad muy bajo y en la entidad ocupa el décimo lugar por esta situación.

La delegación cuenta con 114,514 viviendas particulares habitadas, de un total de 2,215,451 que había en la Ciudad de México en 2010, por lo que en la demarcación se encuentran ubicadas el 5.2% del total, mientras que en 1980 participaba con el 8.1%. En esta demarcación el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.9%, esto es una posición similar a la que prevalece en promedio en la Ciudad de México. En cuanto a la delegación Venustiano Carranza tiene el menor número de licencias de construcción otorgadas y su ubicación está dispersa en el territorio delegacional.

La delegación Cuauhtémoc se caracteriza por ser el núcleo urbano más importante del país, fungiendo como centro político organizativo y sobresale dentro de las delegaciones centrales debido a que concentra en sus límites, una gran cantidad de población (principalmente flotante), la cual está estimada en 1 millón y medio de personas (3 veces más de las allí habitan), fenómeno que responde a la gran concentración de fuentes de empleo en su mayoría destinados

al comercio y los servicios. Dicha peculiaridad del territorio incrementa en mayor medida su importancia, debido a que dentro de sus límites, se encuentra el Centro Histórico, patrimonio nacional que participa como eje clave para el desarrollo histórico y político del país. Además, funge en la actualidad como centro de concentración masiva de una importante cantidad de infraestructura, equipamiento urbano, actividades culturales y financieras, que han posicionado a esta delegación como una de las delegaciones con mayor nivel de importancia dentro de la ciudad. La delegación Cuauhtémoc presentó un patrón de poblamiento que vale la pena resaltar, el repoblamiento ha ocurrido sobre todo en áreas cercanas a las principales vías de transporte (Avenida Insurgentes y Avenida Reforma) dejando casi sin tocar la zona del centro tradicional. La población de la delegación Cuauhtémoc pasó de 814,983 habitantes en 1980 a 531,831 en 2010, lo que significó en términos absolutos una reducción de casi trescientos mil personas. El porcentaje de variación durante el periodo fue de -34.7%.

La delegación Benito Juárez presenta las mayores transformaciones sociodemográficas en toda su superficie, en términos de una homogeneización social del espacio por grupos de mayor nivel educativo. La delegación Miguel Hidalgo se comporta de forma similar, pero aquí los cambios se focalizan especialmente en la parte norte y surponiente de su extensión, mientras que las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza experimentan cambios menores.

A pesar de las pérdidas de población en números absolutos, la velocidad de cambio se revirtió en el periodo 2000-2010. Las tasas de crecimiento ascendieron en cada una de las demarcaciones centrales, mientras que durante el mismo periodo la tasa promedio de la Ciudad de México siguió una tendencia hacia la baja (Véase cuadro 2).

Cuadro 2 Tasa de crecimiento de la población en la Ciudad Central (1980-2010)

Delegación	80-90	90-00	00-10	80-10
Benito Juárez	-0.0290	-0.0123	0.0067	-0.0115
Cuauhtémoc	-0.0313	-0.0144	0.0030	-0.0142
Miguel Hidalgo	-0.0289	-0.0143	0.0056	-0.0125
Venustiano Carranza	-0.0288	-0.0116	-0.0071	-0.0158
Total	-0.0070	0.0044	0.0028	0.0001

Fuente: Elaboración con base en datos del INEGI, Censos de Población y Vivienda (1980, 1990, 2000 y 2010).

El comportamiento demográfico diferenciado en cada delegación se debe a diversos factores. Primero, las acciones de vivienda promovidas por el *Bando Dos* se dieron también en

forma diferenciada en cada demarcación e influenciaron en forma distintas las migraciones.³ Segundo, es importante mencionar que, a pesar de que el Bando Dos tuvo impactos significativos, no hay que olvidar la inercia de procesos anteriores –como por ejemplo cambios en los usos del suelo (terciarización) en el caso de Benito Juárez- que siguieron actuando y por lo tanto, tuvieron irremediablemente efectos colaterales de la política en cuestión.

Con base en los datos que arroja el Censo (INEGI, 2010), es interesante observar que el ligero impacto en el cambio de las tasas para entre 2000 y 2010, se traduce ahora en un proceso de incrementos absolutos en la población de la Ciudad Central, exceptuando de nuevo a la delegación Venustiano Carranza que sigue representando un espacio marginal en la aplicación de la política. En términos de las tasas de crecimiento de la población en el periodo 80-90 y 90-00 en todas las delegaciones fueron negativas. Sin embargo, en el periodo 2000-2010 se transformaron en positivas (Véase cuadro 2).

La dinámica demográfica observada durante los últimos diez años sugiere, por lo tanto, el cumplimiento del objetivo central de la política del *Bando 2*, el del repoblamiento de la Ciudad Central.

Parte de los efectos indirectos de la política del *Bando 2* fueron los cambios observados en la composición social de población, por nivel de ingreso, así como su relación con el espacio. El interés en las transformaciones socioterritoriales se fundamenta en la trascendencia que tiene el grado de homogeneidad/heterogeneidad social del espacio en la calidad de vida, la reducción de la pobreza y la desigualdad multidimensional (Kaztman, 2003; Massey y Denton, 1993; Sabatini, 2003).

2.2.2 Vivienda.

Ante la pérdida de población en la ciudad central, el gobierno de la Ciudad de México implementó la política de redensificación de cuatro delegaciones del entonces Distrito Federal: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. Al finalizar el año 2000, el Bando Dos permitió la construcción de vivienda nueva en estas delegaciones, mientras que limitó la construcción de desarrollos residenciales en el resto de las delegaciones, principalmente en aquéllas que tienen áreas con suelo de conservación. Del año 2000 al 2006 se

³ Véase apartado: Producción de vivienda.

aplicaron las mayores políticas del Bando Dos, los desarrolladores inmobiliarios privados vendieron 47 mil 358 viviendas nuevas en toda la Ciudad de México, de las cuales 37 mil 800 se ubicaron en las cuatro delegaciones. Es decir, en sólo 6 años llegaron a esta zona central un estimado de 135 mil nuevos habitantes (DeMet, 2006)

La producción de vivienda, así como las acciones de su mejoramiento, representan el medio material a través del cual se verían realizados el resto de los objetivos centrales del BD, como la reversión del despoblamiento de la ciudad central, con el aprovechamiento de la infraestructura existente y la disminución consecuyente de la ocupación de suelo de conservación. Además, de la especificación sobre la localización de estas acciones, el texto del BD puntualiza dentro de sus políticas y lineamientos que se impulsará en estas delegaciones el programa de construcción de vivienda para la población de bajos ingresos de la ciudad. Con ello se expresa explícitamente el objetivo de la prioridad que se daría a la vivienda social para las personas de menores ingresos.

Bajo estas premisas, los puntos centrales para evaluar la producción de vivienda promovida por el BD son el incremento total de las acciones de vivienda en la ciudad central y la predominancia de la vivienda para la gente humilde. Según datos del INEGI durante el decenio de 1990 a 2000 se contabilizó un decremento de 19,501 viviendas en la Ciudad Central (Castillo Juárez, en Tamayo, 2007) mientras que para el quinquenio 2000 y 2005, la diferencia resultó positiva y alcanzó las 26,958 viviendas (Esquivel Hernández, en Tamayo 2007). El total de acciones autorizadas en el periodo de 2001 a 2006 alcanzó las 160,912 (Cortés Martínez, 2010). Este auge en la actividad inmobiliaria resulta sin precedente alguno al comparar la evolución de las acciones antes y durante la política del BD, por contornos de la ciudad. En el cuadro 3 se observa una clara reorientación del mercado desde el primer y segundo contorno⁴ hacia las delegaciones centrales. La ciudad central pasó de representar el 22.5% de las viviendas en el periodo 1998-2000 al 68.3% en el periodo 2004-2006. En contraste, el primer contorno pasó del 62.5% en el periodo (1998-2000) al 28.3% en el periodo (2004-2006) y el segundo contorno transitó del 15% al 3.4% en los mismos periodos.

Cuadro 3 Reorientación del mercado habitacional hacia la Ciudad Central

⁴ Primer Contorno: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco. Segundo Contorno: Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Xochimilco, Tlalpan, Iztapalapa, Coyoacán.

1998-2000-2001-2003-2004-2006

Unidad espacial	Número de viviendas 1998-2000	%	Número de viviendas 2001-2003	%	Número de viviendas 2004-2006	%
Ciudad Central	6 600	22.5	40,414	70.3	85,027	68.3
1er. Contorno	18, 525	62.5	14,752	25.7	35,183	28.3
2do. Contorno	4,450	15.0	2 ,304	4.0	4,195	3.4
Total	29, 635	100	57,478	100	124,405	100

Fuente: Márquez Garza J., 2010, con base en datos de SOFTEC.

Este fenómeno reivindica parte de los objetivos de dicha política, como la preservación del suelo de conservación, la que se reduce significativamente –de un 15% a un 3.4%- la ocupación del suelo del tercer contorno. Además de impulsar la actividad inmobiliaria en la ciudad central para aprovechar la infraestructura y los servicios subutilizados en esta zona. Sin embargo, los procesos mencionados no se dieron de manera uniforme en todas las demarcaciones centrales. El mayor dinamismo se observa en la Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, con un incremento de 9,904 y 9,196 viviendas respectivamente, seguidas por Benito Juárez con 6,201, mientras que Venustiano Carranza resulta con una participación marginal de apenas 1,657 viviendas nuevas (Véase cuadro 4).⁵

Cuadro 4. Incremento de viviendas particulares habitadas en la Ciudad Central (2000-2005)

Delegaciones	Incremento 2000 – 2005
Benito Juárez	6,201
Cuauhtémoc	9,904
Miguel Hidalgo	9,196
Venustiano Carranza	1,657
Ciudad Central	26,958

Fuente: Esquivel Hernández, M., en Tamayo, 2007.

La gran cantidad de acciones totales de vivienda que se observan en los primeros cinco a seis años desde la implementación del BD, se llevaron a cabo tanto por la promoción inmobiliaria privada, como por el gobierno de la ciudad a través del Instituto de Vivienda

⁵ Datos del INEGI, Esquivel, en Tamayo, Sergio. Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006, SEDUVI, INV, UNAM, México, 2007.

(INVI). La clara discrepancia entre los objetivos de estas instituciones se reflejó en el tipo de vivienda producida, aunque hubo esquemas financieros y facilidades para la inversión en la vivienda social para el sector privado. El mal uso de los mismos, desvirtuó sus objetivos, aumentó el precio del producto final e hizo inalcanzables esas viviendas para el sector al cual debería estar dirigido.

De las 160,912 acciones autorizadas (2001-2006), casi las tres cuartas partes (73%) se adjudican al sector privado y el resto (27%) al INVI (Cortés Martínez, 2010). Al comparar la distribución de las acciones de ambos sectores en las diferentes delegaciones, se reconoce un patrón común que sugiere una influencia similar de los condicionantes urbanos y del mercado, tanto en la actividad inmobiliaria del sector público, como del privado (Véase cuadro 5).

El total de las acciones de vivienda social y económica en la ciudad central, en el periodo de 2000 a 2006 alcanzó las 65,141 acciones (dato estimado), que representa un 40% del total. De estas acciones, las dos terceras partes (43,210) se adjudicaron al sector público, mientras que la tercera parte restante (21,931) se llevó a cabo por desarrolladores privados.

Cuadro 5. Vivienda por estrato socioeconómico producida en la Ciudad de México por delegación entre 2004 y 2006*

Delegación	E Cantidad	E* %	M %	R %	RP %	TOTAL
Venustiano Carranza	890	13	87	0	0	100
Cuauhtémoc	2 738	11	50	35	4	100
Benito Juárez	248	1	40	52	7	100
Miguel Hidalgo	1 445	5	55	22	18	100
Total	5 322	15	42	27	16	100

*Entre 2004 y 2006 se construyeron 5 322 viviendas de tipo económico.

E: Vivienda de tipo económica o social. M: Estrato medio. R: Residencial RP: Residencial PLUS

Fuente: Márquez Garza J., 2010.

Los procesos de producción de vivienda descritos se diferencian territorialmente no sólo cuantitativa sino también cualitativamente. El tipo de viviendas producidas en cada delegación siguió en general el patrón preexistente: la mayor cantidad de viviendas de alto costo se construyeron en las delegaciones menos pobres, como Benito Juárez, Miguel Hidalgo y parte de Cuauhtémoc, mientras que la reducida producción en Venustiano Carranza correspondió a vivienda de nivel bajo (Véase cuadro 6).

Cuadro 6 Comportamiento de la vivienda por segmento de ingreso 2001-2006

Rango en SM	Delegación	Incremento	Número de viviendas construidas
>2	Cuajimalpa	2.84	8 927
	Xochimilco	2.48	565
	Cuauhtémoc	2.28	35 338
	Iztapalapa	2.25	3 489
	Iztacalco	2.22	3 658
	Tláhuac	2.16	64
1.5 – 2	Miguel Hidalgo	1.96	48 454
	Azcapotzalco	1.82	5 355
	Benito Juárez	1.64	31 945
	Coyoacán	1.55	1 557
1.0 – 1.5	Gustavo A. Madero	1.42	5 399
	Venustiano Carranza	1.17	9 794
	Tlalpan	1.11	5 092
	Álvaro Obregón	1.04	21 550

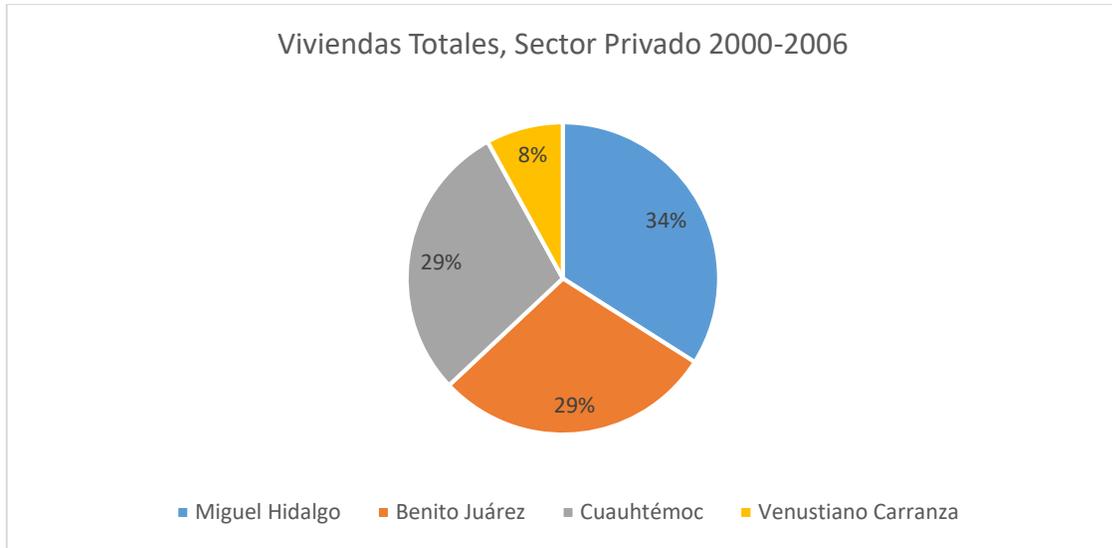
<1.0	Magdalena	0.9	778
	Contreras		
	Milpa Alta	n.d.	n.d.

Fuente: Guizar Villanueva, R. Valores, 2009.

Al revisar el comportamiento diacrónico entre 2000 y 2006, se aprecia una clara inversión para la producción de vivienda media y social en la ciudad central. El fuerte dinamismo de la vivienda social al inicio del periodo sigue una tendencia continua descendente, mientras que la vivienda media se dispara hacia arriba. En la gráfica 1 se muestra que el sector privado construyó el 29% de la vivienda en la delegación Benito Juárez, 34% en la Miguel Hidalgo, el 29% en la Cuauhtémoc y 8% en la Venustiano Carranza.

El impacto social positivo de la actuación del INVI resulta, sobresaliente. Datos relativos a toda la Ciudad de México apuntan que entre 2001 y 2006 más de 90% de las acciones del INVI beneficiaron al grupo socioeconómico de hasta cinco veces el salario mínimo, mientras que el grupo de 1.6 a 3 salarios, se vio beneficiado por 52% de las acciones del programa de mejoramiento de vivienda y 49% de la vivienda en conjunto. Tres cuartas partes de los créditos del INVI se otorgaron a jefas de hogar, adultos mayores, madres solteras, indígenas y discapacitados. Por lo anterior, se constituyeron nuevas figuras jurídicas para adultos mayores, como el usufructo vitalicio y el deudor solidario, y para la población en alto riesgo en vivienda por condiciones físico-naturales y estructurales se diseñaron programas especiales de apoyo (Puebla, en Tamayo, 2007).

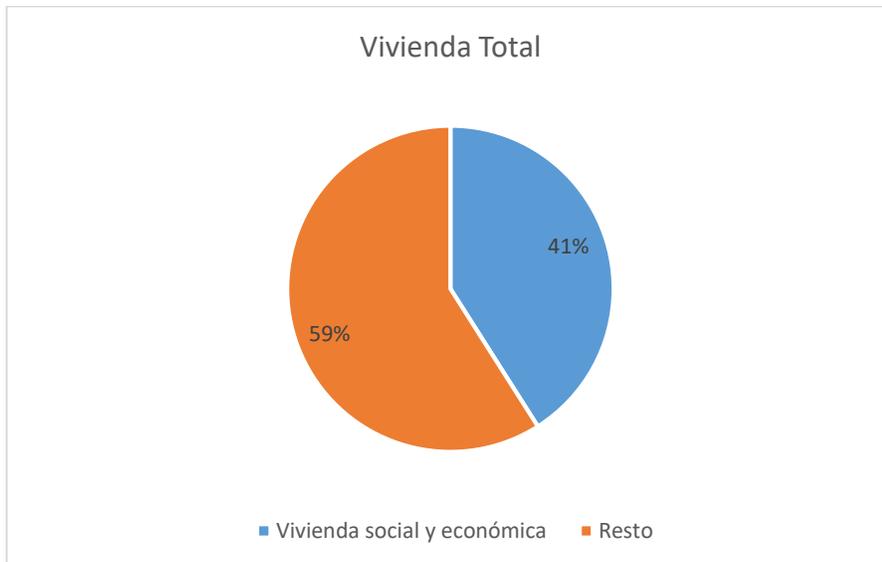
Gráfica 1. Viviendas totales en la Ciudad Central (2000-2006)



Fuente: Márquez Garza J., 2010.

Del total de la vivienda construida en las delegaciones centrales el 59% correspondió a vivienda social y económica y el 41% a otro tipo de vivienda (Véase gráfica 2). Lo anterior, tuvo como objetivo que los sectores que habitaban la ciudad central pudieran regresar a esos espacios que habían dejado al ofertar vivienda para sectores de medianos y bajos ingresos.

Gráfica 2. Porcentaje de la vivienda total que se construyó en el segmento de vivienda social y económica y en otros en la Ciudad Central (2000-2006)

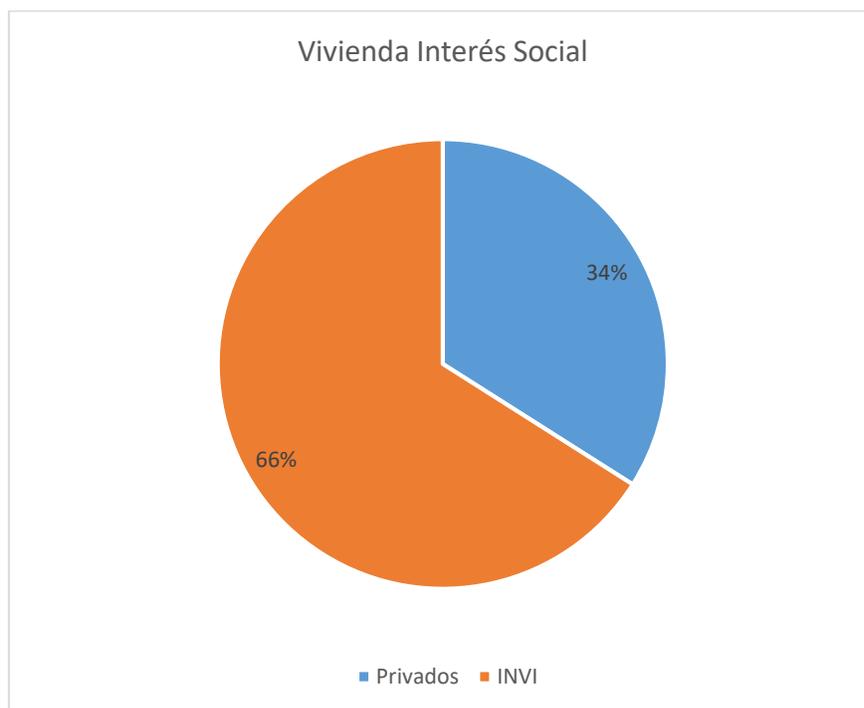


Fuente: Cortés Martínez, F. 2010.

No obstante, a pesar de la importante participación del INVI en la producción de vivienda social (66.3% del total), que benefició a los grupos más vulnerables, sus recursos propios relativamente restringidos no lograron revertir la tendencia del mercado privado, el cual impulsó la oferta de vivienda de mayor precio. Por un lado, la predominancia del sector privado (con 73% del total de las acciones) desplazó la vivienda social por la de tipo medio (Véase gráfica 3). Por el otro lado, incrementó el precio de la vivienda social a precios mayores a los 465,000 pesos (Esquivel Hernández, en Tamayo 2007) lo que se mantuvo fuera del alcance de los grupos populares. Estos hechos innegables comprueban una vez más que la vivienda y en especial la del tipo económico y social, no puede ser producida bajo la lógica del mercado, sin un conjunto de reglas y restricciones que rijan y acoten su actuación.

El análisis realizado, con todas las advertencias mencionadas, sugiere que la política del BD pudo incidir sólo parcialmente en la integración de los grupos populares en la ciudad central. Así, el objetivo central de la política de dar prioridad a la vivienda para la gente humilde se cumplió sólo parcialmente.

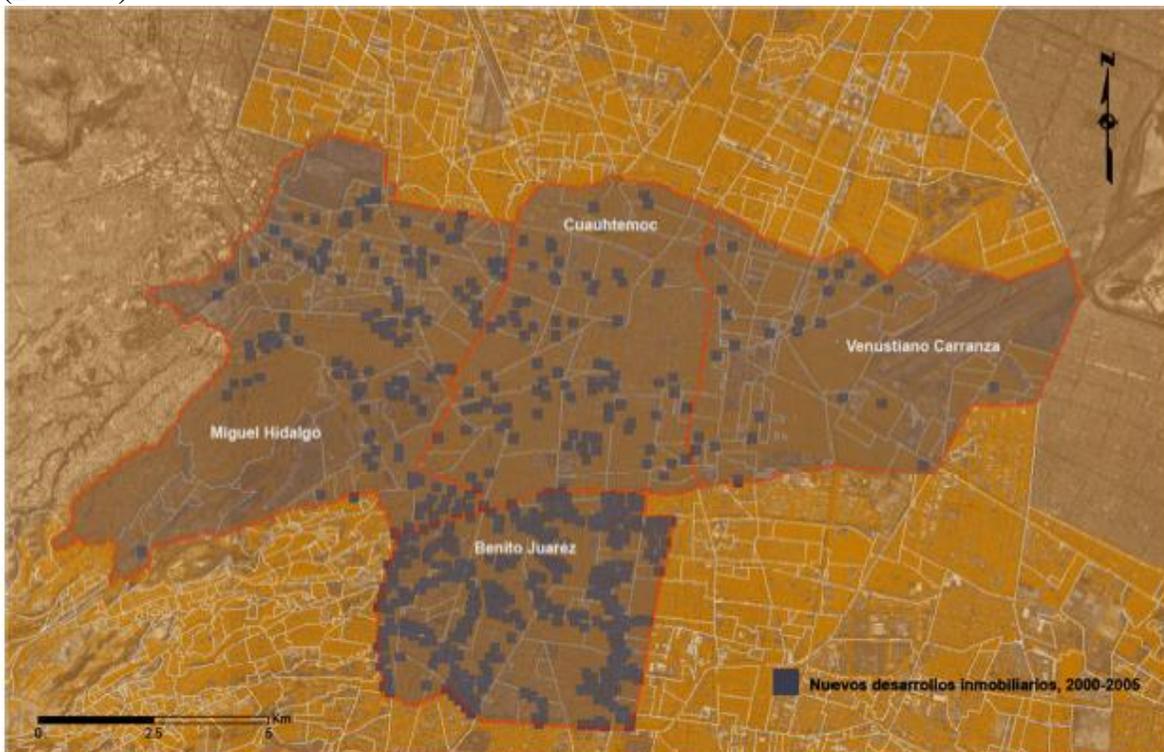
Gráfica 3. Producción de vivienda de interés social o económica en la Ciudad Central (2000-2006)



Fuente: Cortés Martínez, F. 2010.

En la delegación Cuauhtémoc los datos sobre nuevos desarrollos inmobiliarios se aprecian tres espacios de atracción que coinciden con las vías de transporte y los espacios de trabajo en el sector servicios. Estos espacios son la zona de Polanco, la zona sur poniente de Cuauhtémoc y puntos diversos en la delegación Benito Juárez (Véase mapa 2). Resumiendo, la oferta inmobiliaria se relaciona con la accesibilidad y el servicio a la vivienda, pero también con una elección racional de los compradores en la que hacen un cálculo de maximización de redes sociales y de inversión patrimonial.

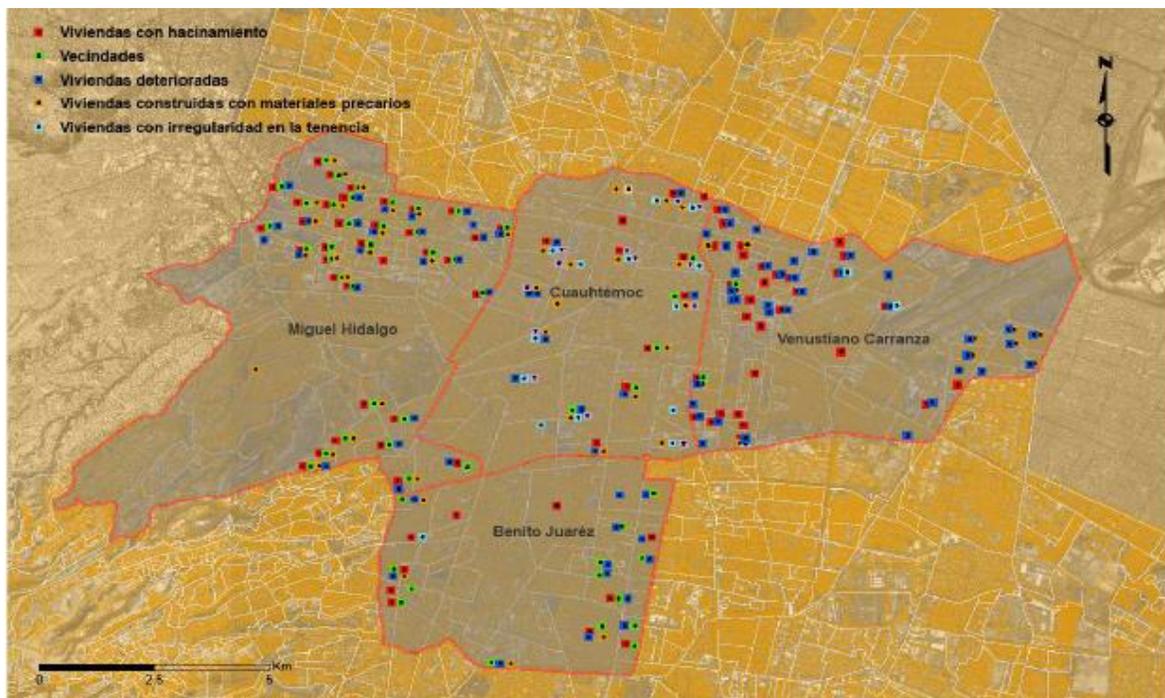
Mapa 2 Nuevos desarrollos inmobiliarios en la ciudad central de la Ciudad de México (2000-05).



Fuente: DeMet 2000-2005.

Las áreas de usos habitacional destinadas a la población de un nivel socioeconómico bajo con un predominio de ingresos menores a 2 salarios mínimos mensuales se localizan predominantemente en colonias de las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. Además, destaca la delegación Venustiano Carranza, que tradicionalmente se caracterizó por sus espacios de comercio informal y centros de abastecimiento de alimentos (mercado de Sonora y La Merced). Estas áreas se han caracterizado por tener un paisaje de vecindades, asentamientos de materiales poco seguros y viviendas con graves deterioros (Véase Mapa 3).

Mapa 3 Detección de problemas de vivienda en las delegaciones centrales de la Ciudad de México (2000).



Fuente: Planes de Desarrollo Hidráulico. Sistema de Aguas de la Ciudad de México

2.2.3 Licencias de construcción.

Otro indicador del impacto del B2 en el crecimiento de las viviendas por delegación es el número de licencias de construcción en las delegaciones centrales. Un estudio de la empresa Desarrolladora Metropolitana (DeMet) señaló que los principales efectos del BD ocurrieron sobre la oferta inmobiliaria, pues estas cuatro delegaciones tenían en el año 2000 una oferta de vivienda equivalente al 30% de la oferta del total de la ciudad. Cinco años después pasó a tener el 72% de las ofertas en tan sólo cinco años después. De lo anterior, se puede identificar un proceso de reorientación de construcciones de viviendas para concentrarlas en estas cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México.

Publicado en el año 2000, el BD demostró su eficacia en cuanto al objetivo de reorientar el crecimiento de la ciudad para esta zona y también fue eficaz para abrir oportunidades de negocios en el sector inmobiliario. Tal eficacia de la administración central se explica a partir de tres elementos normativos: la propia aplicación del BD, la revolución administrativa en el gobierno central y la modificación de los programas delegacionales de desarrollo urbano.

El BD se convirtió en el instrumento por excelencia de la política urbana, regulando, orientando y restringiendo la actividad inmobiliaria en toda la Ciudad de México. Lo anterior, generó una revolución administrativa en la se facilitó a los agentes inmobiliarios obtener licencias de construcción a través de la puesta en marcha de una ventanilla única en SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), que operaría a través de un certificado único de zonificación de uso y factibilidad y daría gran rapidez a los trámites y de protección al ambiente.

Esta revolución administrativa que inició en 1990 y finalizó en 2006, promovió la modificación de doce de los trece instrumentos administrativos relativos a la construcción de vivienda: el programa General de Desarrollo Urbano del DF, la Ley General de Desarrollo Urbano, el Código Financiero, la Reglamentación de la Ley General de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental, la Reglamentación Ambiental, Ley de Aguas, Ley del Notariado, Ley de vivienda, Ley de Procedimientos Administrativos y el Código Penal.

Los instrumentos jurídicos que no fueron transformados completamente fueron los programas delegacionales y los Plantes Parciales de Desarrollo Urbano para las 16

demarcaciones políticas. Sin embargo, se incluyeron modificaciones concretas en el esquema de manifestaciones de construcción, estudios de integración del impacto urbano y ambiental.

Es decir, con la aplicación del BD en la ciudad central, los procesos de producción de vivienda generaron una especie de especialización del territorio y una fragmentación que favoreció la creación de un nuevo patrón de ocupación y de prestación de servicios. Además, modificó la estructura morfológica de la ciudad, generando la aparición de zonas de estímulo inmobiliario diferenciado, entre ellas están: alto, medio alto, medio bajo o bajo.

De esta manera, al interior de los espacios centrales se aprecia una transformación funcional y organizacional de manera directa, en donde las centralidades y los distritos de negocios han pasado a tener nuevas relaciones. En este sentido, puede ser observada otra organización espacial hacia corredores turísticos y de negocios que han sido aprovechados por el actor inmobiliario y por las instituciones de vivienda para ofertar espacios habitables nuevos a un costo elevado.

Las características se aprecian en los nuevos espacios de concentración desarrollados en las delegaciones centrales con mayor intensidad son las transformaciones de paisaje y la saturación en servicios públicos. Asimismo, se observa la aparición de centros comerciales, financieros y de servicios alrededor de subcentros habitacionales, dirigidos a sectores medios altos de la población, junto con la figura del vendedor ambulante en las cercanías de los nuevos centros de vivienda (Silva,2007).

Tratándose de una política urbana como es el caso del BD, el componente espacial, demográfico y económico adquirió un doble papel protagónico debido a que juega no sólo como recurso que se utiliza sino también como elemento normativo (regla) que redefine la manera de asignar recursos en el espacio-tiempo.

Desde esta perspectiva, el BD implicará una reestructuración en la medida en que modifique prácticas sociales y su espacialidad. Respecto al componente espacial, las nuevas reglas modifican las condiciones y potencialidades de ciertos espacios –y no de otros- para la aplicación de recursos, una vez que la política se asimila y legitima. En tanto eso suceda, los espacios involucrados adquieren nuevos significados (sentidos) en las prácticas sociales que se modifican o reorganizan, en este caso la producción de vivienda, produciéndose la

reestructuración o nuevas formas de reproducción del conjunto social, que en suma es consustancial a la gentrificación. Vale la pena destacar que, si bien las políticas se definen por las intenciones o efectos buscados, el proceso de reproducción social es más complejo y produce consecuencias en el tiempo y en el espacio, no contempladas en la intención inicial ni derivadas del poder ejercido por el agente. Esa condición es fruto de la naturaleza reflexiva de los agentes que aprenden y buscan tomar ventajas en las diferentes circunstancias de interacción que se les presentan; lo que el agente hace es resultado de lo que sabe, de la capacidad de movilizar recursos a su favor y del control que puede ejercer sobre el contexto de la acción, que rara vez rebasa el ámbito inmediato. En este sentido pensamos que un balance riguroso de una política pública debe presentar una aproximación a los efectos no intencionados de mayor relevancia derivados de su ejecución, aunque estos sean de consecuencias negativas para una evaluación final.

El incremento más importante en la expedición de licencias de construcción para el caso de la delegación Benito Juárez fue el año 2003, pues de 226 se pasó a 382 licencias otorgadas. Por ser este un año en el cual se realizaron cambios en la dirección delegacional, puede suponerse que tal incremento estaría relacionado con la necesidad de buscar y mantener apoyos políticos o económicos. Es decir, las estrategias políticas y los intereses económicos no pueden ser alejados de las transformaciones sociales de la ciudad y los conflictos espaciales que de allí se desprenden (Véase cuadro 7).

Cuadro 7. Licencias de construcción autorizadas en la ciudad central del Distrito Federal (2000-2005).

Año	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
2000		133		48
2001	158	170		23
2002	226	191	60	34
2003	290	180	175	85
2004	357	163	171	76
2005		163	223	74

Fuente: Elaboración con base en información de las oficinas de Desarrollo Urbano de las delegaciones políticas.

En la delegación Miguel Hidalgo, el impulso dado a la construcción generó 629 licencias de construcción entre los años 2002 al 2005, revirtiendo el despoblamiento de la demarcación e impulsando un crecimiento importante del mercado inmobiliario, incluso con una dinámica de crecimiento mayor prevista en el programa general de viviendas para la Ciudad de México. En esta delegación, el número de desarrollos privados de vivienda aumentó, en tanto disminuyó la construcción de viviendas de interés social (Véase cuadro 8).

Entre las consecuencias de la aplicación del Bando Dos destaca el incremento en los precios del suelo. De acuerdo con los estudios desarrollados por DeMet, el metro cuadrado de suelo urbano pasó de 1,590 pesos en el año 2000 a 4,850 pesos en el primer periodo de 2005, es decir, un incremento de 150 por ciento.

Cuadro 8. Desarrollos Inmobiliarios por precios en la delegación Miguel Hidalgo 2002-05.

Concepto	2002	2003	2004	2005
Oferta de Vivienda	4424	5838	7723	55424
Ventas anuales	2960	3397	3606	3414
Población	10804	12399	13163	12460
Instituto de Vivienda (INVI) DF				
Oferta de vivienda	2250	753	257	-----
Ventas anuales	831	530	181	200
Población	3034	1935	661	730

Desarrollo Privados con precio mayor a dos millones

Oferta de vivienda			330	373
Ventas anuales			270	305
Población			986	114

Fuente: Elaboración con base en información de las oficinas de Desarrollo Urbano de las delegaciones políticas.

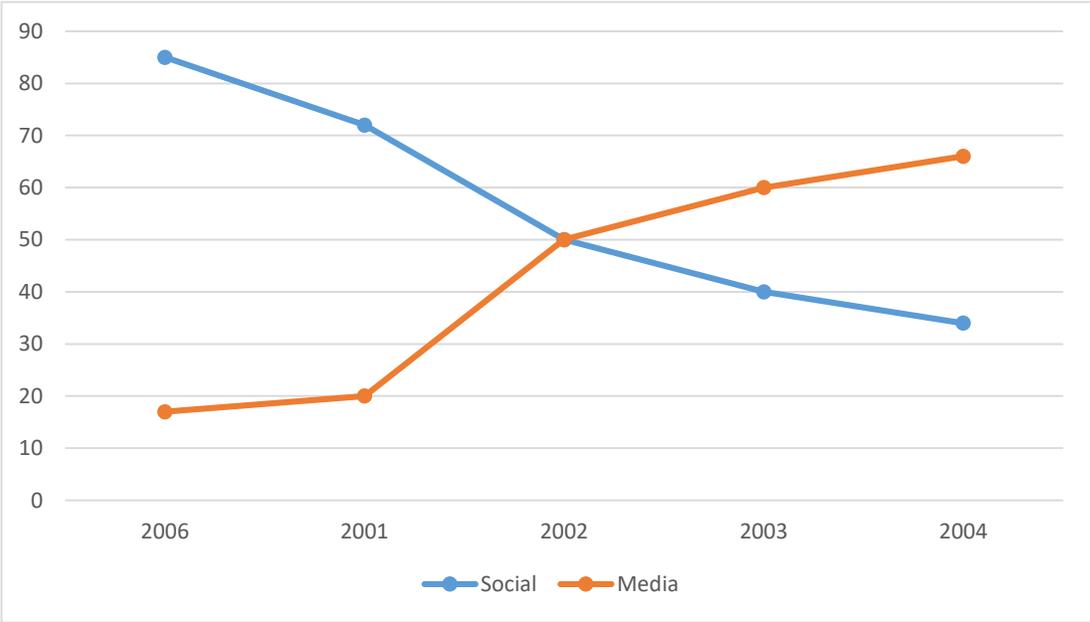
2.2.4 Valor del suelo.

La pérdida de población de la ciudad central trajo varios problemas entre ellos el deterioro urbano (Salinas, 2013). Lo anterior, influenció una serie de transformaciones urbanas entre las que se encuentran la compra de terrenos por parte del gobierno (2000-2005) de la Ciudad de

México y su alianza con Carlos Slim, mediante las cuales varios programas se implementaron. El proceso de compra-venta incrementó el valor del suelo en algunas delegaciones (Salinas, 2013). De igual manera, la política de atracción de capitales internacionales para invertir en la ciudad generó cambios en el valor del suelo de algunas delegaciones centrales.

De acuerdo con información recabada por la empresa SOFT-TEC, especializada en el procesamiento de información para el mercado inmobiliario, durante la vigencia del BD 14 de las 16 delegaciones experimentaron aumentos en los precios promedio del suelo. Sin embargo, cuando se toma como base el valor promedio de los aumentos como valor aproximado del incremento promedio para la Ciudad de México en su conjunto (1.81) resulta que del conjunto de las ocho delegaciones ubicadas por encima de ese promedio, sólo participan Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, quedando Benito Juárez y Venustiano Carranza, en el grupo inferior. Lo anterior, remite a procesos de carácter estructural de mayor complejidad donde los efectos en los valores del suelo no pueden reducirse ni atribuirse a un solo factor, en este caso el BD. En la gráfica 3 se muestra el desplazamiento del mercado de la vivienda social hacia vivienda media a partir de 2002.

Gráfica 3. Desplazamiento del mercado hacia los grupos medios y altos*

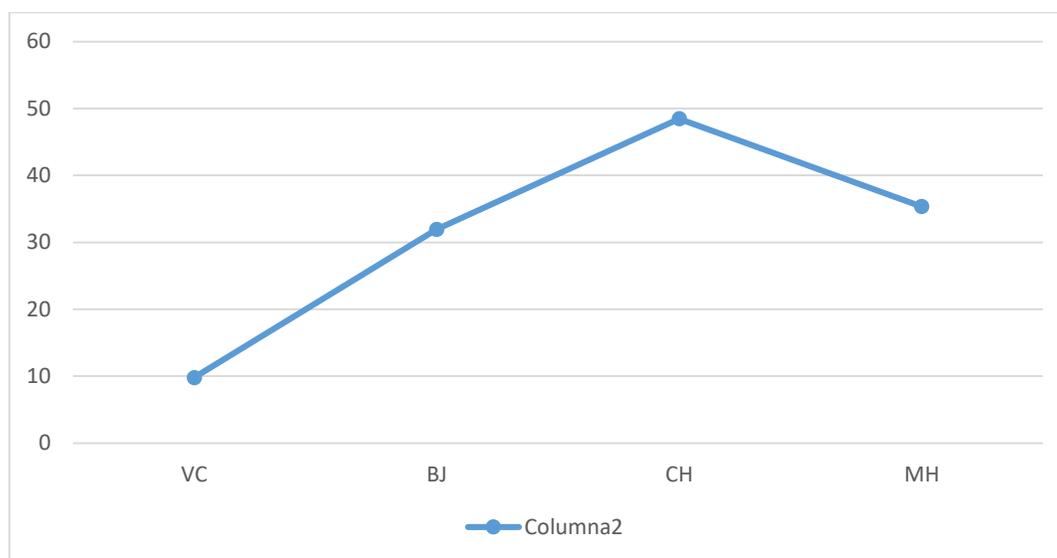


*Distribución Porcentual de la Oferta de vivienda por estrato en la Ciudad Central en trimestres seleccionados 2000-2004.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de DeMet. Datos para los primeros trimestres de cada año.

Tomando como cierto que la intensidad de las operaciones inmobiliarias –expresadas en el número de viviendas construidas fue lo que elevó el valor del suelo, aunque no explica el hecho de que el incremento sea más alto en la delegación Cuauhtémoc que en la Miguel Hidalgo (Véase gráfica 4). Las delegaciones que tuvieron los mayores incrementos en el valor del suelo fueron Cuajimalpa, Xochimilco, Tláhuac, Iztapalapa, Iztacalco y Azcapotzalco (gráficas 4 y 5). Al tomar como punto de referencia el valor promedio obtenido para la Ciudad de México, se observa que los incrementos de la Miguel Hidalgo y la Benito Juárez se mueven alrededor de dicho promedio, por lo que la explicación del aumento podría igualmente atribuirse a condiciones generalizadas. En el caso de la delegación Cuauhtémoc el alto incremento no estaría explicado sólo por la construcción de vivienda sino por otros factores.

Gráfica 4. Incremento de valores del suelo y viviendas construidas en las delegaciones centrales (2001-2006)



Fuente: Elaboración propia con datos de Guizar Villanueva, R. Valores, 2009.

Lo anterior, apunta a que el incremento observado de los precios del suelo no puede ser atribuido exclusivamente al Programa B2 sino que también a programas de embellecimiento del patrimonio histórico, ya que en la operación de los mercados inmobiliarios actúa un conjunto de factores y condiciones cuyo análisis rebasa el ámbito de este trabajo y, desde luego, no se relacionan con las disposiciones del Programa. En todo caso, se puede afirmar que en las delegaciones centrales, existen indicios de que los efectos del B2 “influyeron en el incremento de los precios aunque no en forma exclusiva; tampoco puede determinarse en qué medida

afectaron, es decir, no es posible saber cuál hubiera sido el comportamiento de los precios en ausencia del mencionado Bando”.

2.2.5 Déficit de infraestructura urbana.

El lanzamiento del B2 se fundamentó en la existencia de redes de infraestructura con capacidad suficiente para soportar el repoblamiento y la redensificación de la Ciudad Central. Andrés Manuel López Obrador señalaba que “[...] la política (de desarrollo urbano) no sólo protegerá el medio ambiente, sino que [...] aprovechará la infraestructura y el equipamiento ya construido en las delegaciones centrales [...]” (discurso de toma de posesión, 2000). En sentido contrario y particularmente durante los años de mayor construcción, fueron frecuentes los señalamientos de vecinos y actores políticos sobre las insuficiencias de las redes y los problemas que estas generaron en las comunidades afectadas por las nuevas viviendas. Por lo anterior, se analizará el tema específico del suministro de energía eléctrica como representativo del supuesto relativo a la capacidad disponible de las redes de infraestructura.

Las viviendas ocupadas en la ciudad central crecieron en 5,390 unidades en el periodo (2000-2005), las nuevas cuentas domésticas para ese mismo periodo y en esa demarcación fueron de tan sólo 1,390. Si se considera que el consumo residencial representa 26% del consumo total de la Ciudad de México (aunque abarque a 88% de los clientes) este nuevo consumo es representativo de sólo 0.06% del total. Lo anterior, apunta –y hay datos que lo sustentan- a que el incremento de los consumos para el Área Metropolitana de la Ciudad de México sucede fuera de la Ciudad de México y ciertamente fuera de la ciudad central. Por otra parte, señalan que la disponibilidad de fluido eléctrico (oferta) rebasó lo que la población solicita (demanda) del sistema, si consideramos que uno de los principios operativos es la interconexión para la disponibilidad oportuna de la energía en cualquier punto; podemos entonces afirmar que no existen bases para demostrar las supuestas insuficiencias de las redes.

En cuanto a las posibles deficiencias en el servicio prestado por Luz y Fuerza del Centro (LYFC) no existen elementos para atribuirle problemas de obstaculización de la oferta de vivienda puesto que cuenta con los instrumentos para suministrar oportunamente la energía aun cuando se excedan las capacidades de la red local. A este respecto LYFC utiliza la figura del “consumo ilícito”, que sería una versión institucionalizada del popular “diablito” (conexión

ilegal), que le permite entregar el fluido oportunamente y recuperar, posteriormente y con base en la regularización y medición del servicio, los consumos previos y el costo de las obras de modificación de la infraestructura. Este fue el mecanismo mayormente utilizado por los desarrolladores. Lo anterior, se demuestra fehacientemente al comparar los datos de las viviendas ocupadas que cuentan con el servicio de energía eléctrica según los datos del INEGI; en ambos años 2000 y 2005, la cobertura es prácticamente de 100%.

En todo caso, el origen de las inconformidades y la percepción de insuficiencia se refieren a fallas puntuales, casos específicos y concretos en áreas pequeñas y delimitadas, todas ellas relacionadas con problemas de mantenimiento, descuidos en la realización de obras y la obsolescencia normal de las redes.

Uno de los efectos más relevantes desde la perspectiva del aprendizaje de la práctica urbanística son las contribuciones o efectos positivos del proyecto en rubros no contemplados en los planteamientos iniciales. Esto es así debido a que indica cambios en los patrones de comportamiento asociados a una condición particular de localización o ubicación espacial.

2.2.6 Uso del suelo.

La atracción de inversiones en el sector terciario (restaurantes, hoteles, bares, comercios, etc.) en la ciudad central contribuyó a cambios en el uso del suelo. Una forma de documentar los cambios en el uso del suelo es mediante la comparación de actividades económicas en un lugar en el tiempo y una variable usada es el personal ocupado por sector o rama.

La comparación de los censos económicos de 1999 y 2004 del personal ocupado revela que el sector industria únicamente creció en la delegación Benito Juárez. En el subsector comercio creció la ocupación en su vertiente de ventas al menudeo para toda la ciudad (Benito Juárez -8%, Cuauhtémoc -3%, Miguel Hidalgo -13% y Venustiano Carranza -2%). Por su parte, el subsector servicios mostró crecimiento en los siguientes rubros: inmobiliarios y de alquiler, educativos, de salud y asistencia social, profesionales, técnicos y científicos, alojamiento temporal y preparación de alimentos, estos dos últimos notoriamente en Miguel Hidalgo con 11% (García Quiroz, 2009).

Los subsectores de comercios y servicios concentran el 66.4% del personal ocupado y la manufactura el 13.4%, los transportes y comunicaciones el 19.7%. Así del total de los empleos

generados en la industria, la clase de actividad económica que más participa en este subsector es la confección de prendas de vestir con 11.7%. En los subsectores de comercio y servicios, al primero corresponde el comercio al por menor de alimentos y a los segundos los servicios de investigación y custodia con 36.6 y 16.45 respectivamente.

En la delegación se instalaron cerca de 3,500 industrias, 20,000 comercios y 6,000 establecimientos de servicios, la principal zona comercial se ubica en anillo de circunvalación y la calle primavera, el sector servicios abarca el 30% y el industrial 1.3% del territorio.

Tenemos que la delegación participa con el 8.0% del total de establecimientos de la Ciudad de México, del sector comercio, el cual ocupa la mayor proporción de establecimientos el cual contribuye con el 9.5%, la industria manufacturera con el 5.9%. Por su parte, el subsector servicios participa con el 6.3% de los establecimientos de la delegación, por lo que se ubica en el cuarto lugar, con respecto al resto de las delegaciones de la Ciudad de México.

Ahora bien, la contribución de la delegación Venustiano Carranza en el valor agregado de la producción del Ciudad de México representó, en el año 2005 el 2.0%. Dicho porcentaje en el caso de la industria de manufacturas fue 2.4%, comercio 3.7%, transportes 14.6%, la construcción 0.6% y los servicios 0.8% respectivamente. Dentro de la Delegación, el sector transportes, correos y almacenamiento aportó la mayor cantidad de valor agregado con el 38.3%.

En cuanto al turismo la delegación Venustiano Carranza tiene una participación marginal en la infraestructura hotelera. El número de establecimientos en las diversas categorías es muy reducido, por lo que la contribución de la demarcación alcanza solamente el 4.5% del total de la Ciudad de México y por el número de cuartos el porcentaje es de un 5.5%.

2.2.7 Impactos en la movilidad motorizada.

Contra la percepción convencional y generalizada de que los viajes al centro de la ciudad se incrementaron por la construcción de las viviendas que promovió el BD, un análisis más riguroso de los acontecimientos muestra que, por el contrario, la construcción de vivienda contribuye a la reducción de la saturación de las vialidades. El origen de la visión convencional se ubica en la dificultad, para el ciudadano común, de visualizar la complejidad de los procesos urbanos y en la manera en que este desconocimiento es instrumentalizado por los funcionarios políticos para beneficio de sus intereses particulares. El punto de partida de este análisis es

señalar que los viajes que suceden –se producen y son atraídos- en una determinada área son el resultado de las actividades que en ella se desarrollan. A partir de esta aseveración, se plantea que la pérdida de unidades de vivienda está relacionada con el atractivo que la ciudad central ofrece al establecimiento de nuevos negocios que fortalecen la condición de dicha área como generadora de viajes. En este sentido, es en el conjunto de los procesos de cambio de las actividades y usos del suelo donde es posible encontrar explicaciones respecto de los efectos del BD en la saturación de las vialidades de la ciudad central.

En lo que respecta a la movilidad, lo que la encuesta origen-destino de 1994 y 2007 (INEGI, 1994 y 2007) revela es que para ese periodo el total del número de viajes relacionados con la ciudad central –producidos, atraídos e internos- se redujo: los producidos y los atraídos en 19%, mientras que los internos en 39%. Sin embargo, una mirada más detallada a dichos viajes indica que en el interior de dichas reducciones existen comportamientos diferenciados por tipos de viaje. Es decir, revelan un proceso de especialización de ciertas actividades en la ciudad central, lo que resulta en el crecimiento de los viajes atraídos (por destino). Por orden de importancia, en cuanto al número de delegaciones que experimentan la misma condición, las actividades que crecieron en viajes atraídos fueron las siguientes:

Las que crecieron en las cuatro delegaciones fueron: servicios hospitalarios y de salud (hospitales, clínicas y consultorios). En la delegación Benito Juárez tuvieron un incremento de 71%, seguido por la Venustiano Carranza con 30%, después la Miguel Hidalgo con 16% y la Cuauhtémoc con 4%. Lo anterior, significa que del total de los viajes atraídos por ese destino las cuatro delegaciones concentraron 41.4%; de dicho total, 25% se dirigió a la Benito Juárez, 46% a la Cuauhtémoc (creció poco, pero es el que más atrae viajes), 21% a la Miguel Hidalgo y 8% a la Venustiano Carranza. Otros: se refiere a viajes cuyo propósito o destino no está especificado en las opciones que brinda la encuesta y se refiere a nuevas actividades, generalmente servicios. Aquí es notable la participación de la delegación Miguel Hidalgo con un incremento de 69% seguido por la Benito Juárez con 35%, la Cuauhtémoc con 33% y la Venustiano Carranza con 27% (Véase Cuadro 9).

Cuadro 9. Ciudad Central: Incremento de viajes atraídos por la delegación (1994-2007)

	Delegaciones (% de incremento)
--	--------------------------------

Viajes atraídos	Benito Juárez	Cuauhtémoc	Miguel Hidalgo	Venustiano Carranza
Hospitales, clínicas, consultorios	71	4	16	30
Otros*	35	33	69	27
Oficinas	6	-	11	-
Restaurante, bar, cafetería	40	-	64	-
Deportivo, gimnasio	-	7	22	-
Centro comercial y tiendas	-	-	5	-
Parques, centros recreativos	-	-	24	-

Fuente: *Encuesta Origen-Destino 2007*, García Quiroz, J., Quiroz Heras, R. 2010.

Las que crecen en dos delegaciones: oficinas fuera de los hogares y las escuelas es el destino de mayor atracción, en conjunto representaron un total de 1,060, 771 viajes, el crecimiento fue de la delegación Miguel Hidalgo con 11% y de 6% en la Benito Juárez. Deportivo y gimnasio: creció en la Miguel Hidalgo, 22%, y en la Cuauhtémoc 7%. Restaurante, bar y cafetería: en la Miguel Hidalgo creció en 64% y en la Benito Juárez en 40%.

En la delegación Miguel Hidalgo los centros comerciales y tiendas crecieron 5% y los parques y centros recreativos 24%. En términos de delegaciones es notable el caso de Miguel Hidalgo que observa incrementos en siete destinos, lo sigue Benito Juárez con cuatro, Cuauhtémoc con tres y Venustiano Carranza con sólo dos. Cuando cruzamos estos datos con los viajes producidos (por propósito) se observa que existe una correspondencia entre el crecimiento de oficinas y los viajes relacionados con “ir al trabajo” que crecieron 14% en Miguel Hidalgo y 10% en Benito Juárez. Así, se llega a una situación donde la ciudad central resulta crecientemente atractiva para instalar oficinas, ofrecer servicios de salud, establecimientos comerciales de menudeo y servicios de recreación.

El crecimiento de las actividades económicas en la ciudad central provoca (atrae) nuevos desplazamientos tanto de los empleados como de los consumidores, concentrados en horarios específicos, particularmente “ir al trabajo”, escuelas y restaurantes, que contribuyen a la

saturación de las vialidades y el transporte público. En este contexto, la reorientación de los predios hacia el uso habitacional se opone a la expansión de los servicios y el comercio, y por tanto reduce las presiones de saturación de ambos, vialidades y transporte público (García Quiroz, 2009).

2.2.8 Migración a la ciudad central

Para el año 2000, la delegación Cuauhtémoc atrajo al 7.4 por ciento de inmigrantes nacionales, en tanto que la Miguel Hidalgo recibió el 6.8% y la delegación que menos flujo de inmigrantes acaparó fue Venustiano Carranza con 4.5 %. Para el año 2005, las tendencias no mostraron grandes cambios, si se observa un ligero incremento en la proporción de inmigrantes que llegan a cada una de las delegaciones centrales. La delegación Miguel Hidalgo se coloca como el mayor receptor de inmigrantes internos con un 8.3%, mientras que la Venustiano Carranza se mantiene como el de menos atracción, incluso, disminuye su porcentaje en 0.2 puntos porcentuales al captar tan sólo 4.3% del total de inmigrantes internos.

De acuerdo con los resultados del Censo de Población y Vivienda de 2010, la brecha entre las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo se reduce y ambas se consolidan como polos de atracción en el cuadrante central de la Ciudad de México. Al concentrar el 9.4% y 9.2% respectivamente del total de inmigrantes provenientes de otros estados del país. En tanto la delegación Venustiano Carranza se mantiene en el mismo nivel que en el 2000 con el 4.3%.

Un análisis más detallado de la migración interna hecho con la muestra censal del año 2000, en donde se considera la direccionalidad de los flujos, es decir, inmigrantes y emigrantes y no sólo la distribución de inmigrantes al interior del Distrito Federal muestra que las delegaciones Cuauhtémoc y Benito Juárez son las que reciben la mayor proporción de inmigrantes del total de los que migraron de municipios de la zona metropolitana con el 8.3% y 7.3% respectivamente. En tanto los migrantes internos, provenientes del resto del país recibieron 6.5% y 6.1% respectivamente.

CAPITULO 3: METODOLOGÍA

El capítulo tiene como objetivo presentar la estrategia metodológica que se implementó para probar la hipótesis de la tesis. Para describir y explicar las transformaciones socioespaciales de algunos vecindarios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México producto del B2, los programas de remodelación del patrimonio histórico y la atracción de capitales del sector comercio y servicios que podrían desencadenar el inicio del proceso de gentrificación. Por lo anterior, se propone, por un lado, la construcción del cociente de localización (LQC) que es un instrumento de análisis que permite la identificación de patrones de concentración de vivienda, infraestructura, actividades económicas en el espacio. Por otro lado, con el objetivo de identificar las variables que explican la transformación socioespacial de las unidades espaciales se utilizará un modelo de regresión logística.

La justificación del uso de las medidas de localización y especialización como el cociente de localización se fundamenta en la necesidad de identificar los cambios en el tiempo de la concentración espacial de viviendas, infraestructura y actividades económicas en las delegaciones centrales. Esto es debido haber demostrado ser un instrumento poderoso para identificar patrones espaciales en donde predomina una actividad en particular.

Para determinar la relación entre las zonas que experimentaron una transformación socioespacial con las características físicas y sociodemográficas del contexto urbano, se utiliza la regresión logística. Para estimar un modelo de transformación socioespacial de algunos vecindarios se construyó una base de datos que incluyen las siguientes variables: accesibilidad a infraestructura de transporte, distancia al distrito central de negocios, la mezcla de usos de suelo y la concentración de actividades económicas en el territorio.

La regresión logística resulta útil cuando se tiene una variable dependiente dicotómica y un conjunto de n variables independientes, que pueden ser cuantitativas o categóricas. En este caso, la variable dependiente es dicotómica, ya que está construida por la condición de cada AGEB, sí presenta rasgos que suponen un proceso de cambio socio-espacial (un valor 1 si la AGEB presenta transformación socio-espacial y 0 si no la presenta). Para la identificación de los AGEB que presentan transformación se siguió la metodología propuesta por Chapple y Chatman (2017). De igual manera, las variables independientes incluidas en el modelo son el índice de entropía que busca ser una variable aproximada de la mezcla de uso del suelo, la

concentración de actividades económicas en el territorio, la distancia al distrito central de negocios y la accesibilidad a transporte público.

El capítulo está dividido en dos grandes apartados. La metodología propuesta se compone de cinco pasos: 1) Identificación de las variables relevantes a la temática y desarrollo de indicadores. 2) Recolección de datos y homologación de estadísticas y unidades espaciales para los años 2000 y 2010. 3) Asignación de un valor a cada indicador, de acuerdo a su correlación con el fenómeno de la gentrificación. 4) Construcción del índice con base en la suma de los indicadores y su puntaje. 5) Elaboración, análisis e interpretación de mapas, con un Sistema de Información Geográfica (SIG).

3.1 Variables y fuentes de información.

El marco teórico y la revisión bibliográfica permitieron identificar la variable dependiente y las independientes que explican el proceso de transformación socioespacial en América Latina. El fenómeno gentrificación está sujeto a cambios que pueden abarcar ya sea las dimensiones sociodemográficas, socioeconómicas y socio-territoriales, pero todavía no hay un consenso científico de que variables sean las más correctas para explicarla o que la causan. Sin embargo, se han hecho esfuerzos para dilucidar ciertos criterios generales o estándares para determinar qué espacio geográfico es posible que esté sufriendo un proceso gentrificación bien, un proceso acabado de gentrificación (espacio gentrificados o en proceso), la dificultad escala cuando se intenta extrapolar estos criterios a la realidad latinoamericana que no está sujeta-necesariamente- al desplazamiento.

3.1 Variable dependiente.

La variable dependiente es el índice de transformación socioespacial y es dicotómica, mide la existencia o no de la transformación socioespacial de cada AGEB. Para su construcción se siguió la metodología propuesta por Chapple y Chatman (2017), que se fundamenta en ciertos criterios generales que pueden aproximarse a las transformaciones que causan la gentrificación. La metodología se divide en dos pasos, en el primero se busca identificar los AGEBS que cuentan con los siguientes dos criterios:

- 1.- Zonas (agebs/manzanas o colonias) con al menos 500 personas en el año 2000.
- 2.- Vulnerabilidad en año 2000:

a) El porcentaje (%) de bajo ingreso vivienda > media regional

b) El porcentaje (%) con educación universitaria < media regional.

Una vez realizada la selección de los AGEBS calificables y no calificables se procederá a aplicar los criterios tres y cuatro y otorgará el valor de 0 o 1. El valor de 0 se les dio a las AGEBS que no cumplieron con los criterios y el valor de 1 a las que si cumplieron con los dos criterios. De los 538 AGEBS iniciales de la zona de estudio aplicando los criterios de elegibilidad 1 y 2 solo 204 fueron seleccionados. Estos se distribuyeron de la siguiente manera: en la delegación Benito Juárez se seleccionaron solo 5 AGEBS, en la delegación Cuauhtémoc 65 AGEBS, en la delegación Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza se seleccionaron fueron 31 y 103 AGEBS (Véase Mapa 1 anexo 1).

En un segundo paso se busca determinar si se transformaron o no las AGEBS durante el periodo 2000-2010 se utilizaron los siguientes criterios:

3.-Dimensión socio demográfica entre el *año* uno (2000) y dos (2010).

a) Cambio en el porcentaje (%) con educación universitaria > región.

b) Cambio en el porcentaje de aumento en ingreso medio del hogar o vivienda > región.

4).- Dimensión del valor del suelo entre el *año* uno (2000) y dos (2010).

a) Cambio en el valor absoluto o porcentaje % del valor unitario por metro cuadrado > región.

b). O bien, cambio en el valor absoluto en el porcentaje % del precio de construcción > región.

En esta investigación con respecto al punto cuatro, se tomó el cambio o porcentaje del valor unitario por metro cuadrado > región. Debido a que la gentrificación es un proceso relativo, la cual ocurre cuando las variables clave de un AGEBS están incrementándose a una tasa más rápida comparado con las áreas que la rodean (Grube-Cavers & Patterson, 2015).Es importante aclarar que el inciso b del punto 4 se utilizó para salvar la falta de información de ingresos en el censo del 2010 para cubrir el inciso del punto 3.

Una vez que se aplicaron los criterios 3 y 4 se seleccionaron 204 AGEBS y se localizan en las delegaciones Cuauhtémoc (Véase Mapa 2 y 3 en anexo 2).

3.2.2 Variables Independientes.

Las variables independientes son medidas de transformación tanto sociodemográficas, económicas y se eligieron de acuerdo con otros estudios sobre gentrificación. En el modelo se utilizarán diferentes medidas entre las que se encuentra las siguientes; índice de disimilaridad y el índice de entropía que son variables aproximadas de la concentración de la actividad económica y la mezcla de usos del suelo. Además, de la accesibilidad al transporte y distancia al distrito central de negocios.

Las variables independientes seleccionadas hacen referencia a las particularidades que presenta el fenómeno de gentrificación en América Latina, tales como la importancia de las actividades comerciales o unidades económicas (Janoscka, 2014) representadas por el índice de disimilaridad; la importancia del cambio de uso de suelo materializado en el índice de entropía, el uso de suelo como expresión de la importancia en las políticas urbanas neoliberales (Inzulza-Contardo, 2012; Janoschka, Sequera y Salinas, 2013). Ambas variables son en muchas ocasiones utilizadas como herramientas para explicar la estructura urbana de diferentes ciudades.

3.2.2.1 Índice de entropía.

El índice de entropía es un indicador de desigualdad que puede medir que tan homogénea es la mezcla del uso de suelo en un AGEB. Para la construcción del índice de entropía, se utilizó la siguiente fórmula que propone Montejano (2014)

$$\text{entropía} = \frac{\sum p_j * \ln(p_j)}{\ln(j)}$$

Donde j representa los usos de suelo considerados en la tesis presente, p_j es la proporción del j -ésimo uso de suelo con respecto al total y j es el total de usos de suelo. El índice se calcula para cada manzana, Sin embargo, para resolver y compaginar el problema de realizarlo a nuestra escala de estudio (AGEB) se realizó mediante el programa ARCMAP cortes transversales y diagonales mediante la caja de herramientas de análisis espacial para homogenizar las unidades de estudio en una sola escala, únicamente tomando las manzanas que componen un ageb.

El índice de entropía toma valores entre 1 y 0, los valores que tienden o se acercan a 1 indican una mayor mezcla del uso de suelo, mientras que valores cercanos a 0 indican que hay un solo uso dominante pudiendo ser mayormente o residencial o industrial, etc. Los usos de suelo que se consideran en esta tesis son habitacional, comercial, equipamiento (en su mayoría servicios) y ocio.

Para resolver el problema de escala se utilizó al ARCMAP en donde se utilizó las herramientas de corte y análisis espacial para realizar una aproximación y homologar las escalas de manzana y AGEB. Es decir, en este caso, se va a centrar en determinar si existe variedad en los distintos usos que hay en el área de estudio. Para este fin, se utilizó la siguiente fórmula de entropía, con el objetivo de comprobar si hay homogeneidad o heterogeneidad en los atributos de los usos del suelo (Leslie 2007).

3.2.2.2 Índice de disimilaridad.

El índice de disimilaridad mide el grado de concentración de las actividades económicas en el territorio, fue propuesto por el académico Robert Cervero y se calcula de acuerdo a la siguiente ecuación:

$$\text{Disimiliaridad} = \sum_k \frac{X_{iK}}{I} \frac{1}{k}$$

Donde K es el número de usos totales desarrollados (es decir, la suma de unidades económicas y viviendas), X_{iK} es igual a 1 si el uso dominante en la manzana central i es diferente a la dominante en la manzana K y es cero de otro modo. I es el número de manzanas involucradas en el cálculo, de acuerdo a la vecindad considerada (Montejano, 2014).

La diferencia entre el índice de disimilaridad y el de entropía radica en que el último mide únicamente el balance de usos del suelo sobre un área dada y no toma en cuenta la localización de las actividades dentro de dicha área y el primero es sensible al grado de concentración de las actividades económicas. Por ejemplo, si en el área de influencia de una manzana hay un centro comercial, es probable que la manzana tenga una entropía, que tiende a 1, aun cuando el único lugar con usos distintos al habitacional sea el centro comercial. En este caso un índice de disimilaridad alto indica que la diferencia de actividades está concentrada. (Montejano, 2014)

3.2.2.3 Distancia al distrito central de negocios.

La tercera variable independiente del modelo es la distancia del distrito central de negocios (DCN), que pretende incorporar la fuerte tendencia monocéntrica y por lo tanto, la capacidad del DCN de atraer viajes incluso no laborales-de la ZMVM. Mediante la ayuda del Sistema de Información Geográfica ARCMAP, se realizó la medición de la distancia de los AGEBS al distrito central de negocios, tomando en cuenta nuestra área de estudios, el CBD se tomó los AGEBS que componen el Centro Histórico o el primer cuadro de la ciudad. A estos se tomó un valor de 0. Para las distancias de 500 metros hasta 999mts un valor de 1. 1km a 2.999km un valor de dos. 3 km o más un valor de 3. Se fijó el centroide del AGEB y se utilizó las herramientas de análisis Geoespacial (Opción 14 de herramientas de ARCMAP, 10.2) para tirar círculos concéntricos que fijan distancias y muestran las valoraciones numéricas

3.2.2.4 Accesibilidad a transporte público.

Esta variable busca captar la accesibilidad al transporte público de una localización específica. Es decir, cuantifica la oferta de transporte público masivo (estaciones del metro, metrobús y ecobici) y se calcula como el número de estaciones a una distancia (euclidiana) ya sea de 1000 metros (1km) o (5km) desde el centroide de la AGEB donde se produce el viaje.

Los datos resultantes estarán comprendidos entre una puntuación de 0 y 1, siendo 0 un ambiente homogéneo, es decir, que los usos del suelo son del mismo tipo que no hay variedad y 1 que existen usos diferentes en una determinada zona. Para aplicar esta ecuación, primero se tendrá que extraer los usos del suelo de nuestra área de estudio. Posteriormente, lo que se hará es dividir la zona por distritos, porque este tipo de fórmula hay que aplicarla a un área en concreto. El estudio tiene un área de tamaño intermedio con los datos disponibles (manzana y colonias) y, aplicar la fórmula en ella, sería otorgar valores erróneos a cada uno de los AGEBS. Por lo anterior se decidió utilizar el tamaño de las manzanas que conforman esta zona, por tratarse de una zona intermedia, ni demasiado grande ni demasiado pequeña.

Después de esta aclaración, el siguiente paso es sustituir dicha fórmula, la cual se hará por partes en ArcGis y en Excel: - Para encontrar p, en primer lugar, se tendrá que conocer el

área que ocupa cada uso en un AGEB concreto. Por lo que, en la capa de los usos de cada distrito, se creó un nuevo campo en la tabla de atributos y con el cálculo de geometría, se obtuvo el área.

A continuación, se utilizó la herramienta summarize sobre el campo “Código CVE 09.” y se seleccionaron para que sume los valores del campo de “Área”. De esta forma, se obtuvo una tabla que mostrará los usos que hay dentro de las colonias, manzanas, los nuevos polígonos superpuestos (AGEBS) y el área total de cada uno de ellos. El siguiente paso es saber el área total de los usos de ese distrito. Una vez que tenemos los dos valores, se dividirá el área de cada uso por el total. Tras conocer p , lo siguiente es calcular el logaritmo neperiano de p ($\ln p$) y multiplicar su resultado por p . Para luego, sumar todos los resultados de cada uso. En el divisor, tendremos que hallar el Logaritmo Neperiano de 4, ya que son 4 los usos que hay en nuestra área de estudio, aunque nos encontremos que en determinadas colonias tenemos subdivisiones de hasta 10 u 11. Por último, solo se tendrán que dividir ambos valores, es decir, la suma de los resultados de cada uso entre el logaritmo neperiano de 4. (Leslie, 2007).

3.1.2.5 Determinación de usos de suelo.

Para determinar los usos de suelo correcto en nuestra zona se utilizaron dos Sistemas de Información Geográfica. El primero fue el disponible en SEDUVI, llamado CiudadMX.CDMX, este portal, básicamente sirvió para tomar las coordenadas de los predios para capturarlos en base de datos de ARCMAP predio por predio hasta la conformación de la manzana. Como podemos observar en la siguiente imagen.

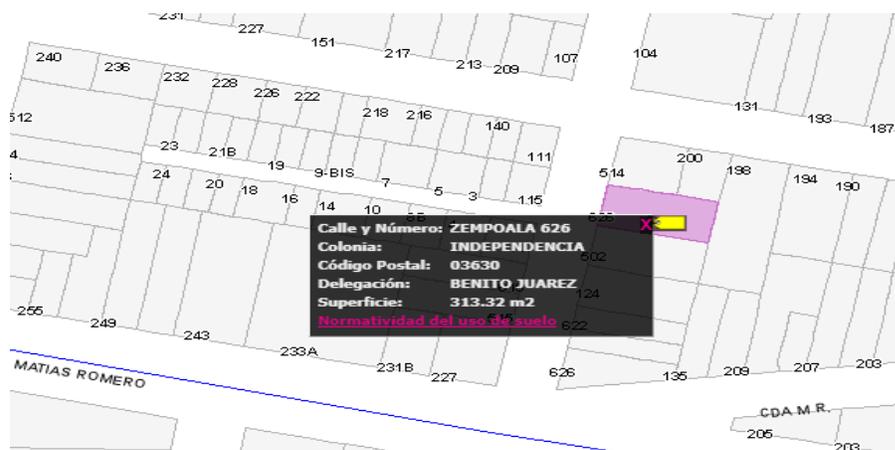


Imagen capturada de Internet del SIG de Seduvi en <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Este paso se deberá repetir predio por predio hasta la conformación de la manzana en las cuatro delegaciones centrales. Para capturar los usos de suelo se procedió a ingresar a la opción normatividad del suelo, donde el sistema desplegará un conglomerado de información en la que sólo estaremos interesados en extraer el tipo /uso de suelo como podemos ver en la siguiente imagen.

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

■ Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-*-	20	60	A(1 Viv c/33 m2 de terreno)	1003	9

Imagen Capturada en el SIG de SEDUVI consultado en: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Una vez realizados estos dos pasos y capturado el uso de suelo del predio en cuestión, se tuvo que ir en búsqueda de las coordenadas del mismo. Las coordenadas son sencillas de obtener en el SIG de Seduvi solamente posicionando en el predio en cuestión del lado derecho de la barra de herramientas como se puede observar en la imagen.

5

Coordenadas

X: -99.14954203

E: 484296.5187

Y: 19.378305559

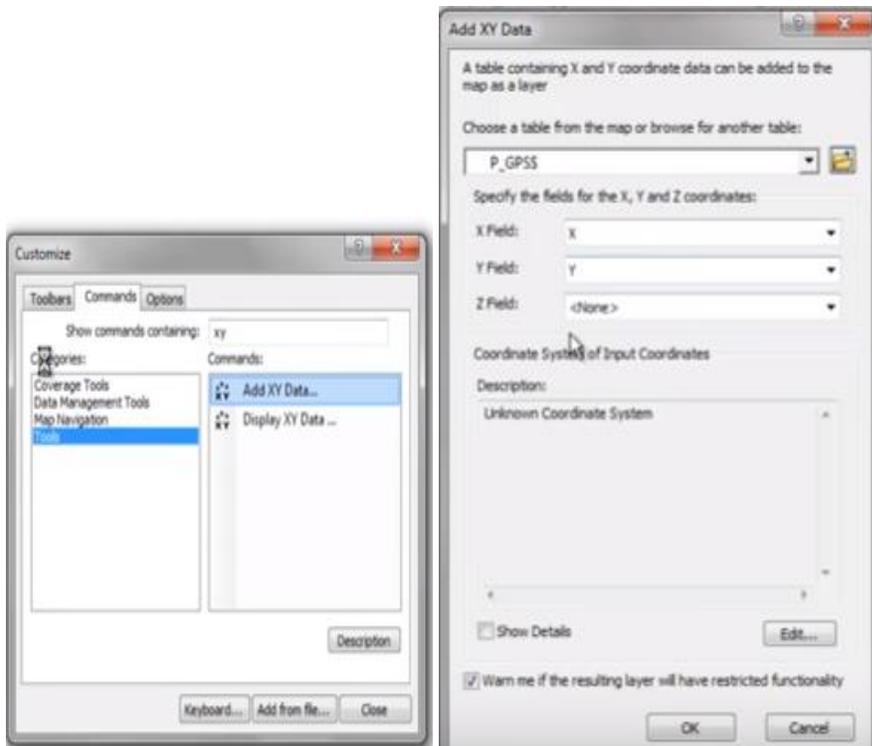
N: 2142693.8707

BUSCAR

BUSCAR

Imagen Capturada en el SIG de SEDUVI consultado en: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Y es aquí donde se utilizará el segundo SIG, que en este caso será ARCMAP de ARCGIS 10.2. Este programa tiene en su bandeja de herramientas puntos y coordenadas, como se puede ver en la siguiente imagen:



Imágenes capturadas del programa de Herramientas para ingresar puntos y coordenadas del Programa ArcMap de ARGIS10.2

Este procedimiento se tendrá que repetir con cada punto ingresado, es decir, con cada predio. Como ya se señaló se simplifica con la categorización de los usos de suelo a 4, que fueron habitacional, comercial, equipamiento y ocio. Advirtiéndose que en cada uno de estos hay subgéneros y tipos, por ejemplo, en el habitacional se encuentran el habitacional de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. En el de servicios se vuelve aún más complejo ya que hay diversas subdivisiones que se pueden observar en la siguiente imagen:

Servicios	Servicios técnicos profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y caseta de vigilancia
		Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares	Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales
	Servicios técnicos profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones	Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos).

Imagen de usos de suelo de Servicios. Imagen tomada del portal de SEDUVI en <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Lo anterior, complicaba mucho el ingreso de datos en ARGIC en la versión 10.2, por lo tanto se optó por la simplificación de todos estos usos en estos cuatros de usos mencionados, esto como una limitante en el analisis y que se tendrá que tomar en cuenta para futuras investigaciones para mayor exactitud en el ingreso de información y vaciamento de datos en el cualquier SIG.

La variable del valor unitario de suelo por metro cuadrado.

Para obtener los valores unitarios se consiguió por medio de la Tesorería de la Ciudad de México los mapas con las claves catastrales por predio de las cuatro delegaciones centrales .(Véase cuadro 1 de delegaciones con claves y solicitud de información). Una vez obtenidas las claves, se ingresa el código de la clave en página de tesoreria y se obtiene el valor unitario de 2007 a la fecha.

Cuadro 1. Información catastral de las delegaciones centrales de la Ciudad de México.

CONSULTA DE VALORES UNITARIOS								
Año / Valor en \$/M2								
Región	Manzana	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
026	127	2983.18	3169.03	3169.03	3169.03	3169.03	3299.91	3425.97
026	127	2983.18	3169.03	3169.03	3169.03	3169.03	3299.91	3425.97

Fuente: Gobierno de la Ciudad de México.

Una vez realizada la captura se tuvo que realizar una estimación de los valores unitarios del año 2000. Es decir, se buscó el valor del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de diciembre del 2008 y el valor para el año 2000. Estos dos rangos numéricos muestran un factor que se deberá multiplicar por el valor del 2008 de la siguiente forma:

Valor INPC diciembre del 2008 / Valor INPC enero 2000 = Factor por el que se multiplica el valor del 2008 y el resultado es el valor de enero (o cualquier mes) del 2000.

3.3 Métodos de análisis.

3.3.1 Cociente de localización (LQC).

Dentro de las medidas de localización y especialización, el cociente de localización es la técnica más utilizada (quizá la única) para el análisis de la localización de actividades económicas, viviendas, en el territorio.

El cociente de localización (LQC) es un instrumento de medición desarrollado en las disciplinas de economía regional y ordenación del territorio para observar la actividad económica local. Su uso ha sido principalmente (aunque no exclusiva) para observar la participación porcentual del empleo de un área de referencia en comparación de una región de estudio. Pero de igual manera se puede aplicar para identificar la participación de comercios y servicios, viviendas, infraestructura, etc.

El LQC es un instrumento muy poderoso para encontrar patrones espaciales al permitir analizar las áreas geográficas en donde predomina una determinada actividad económica, infraestructura, etc., en particular en relación la región de estudio. En suma, se va a definir el LQC como “una medida de la frecuencia relativa de un tipo de actividad económica en un área pequeña en comparación con la proporción para la misma actividad económica en una gran zona de interés de referencia” (Fuentes, 2017; 22).

Para el análisis descriptivo se desarrolló un LQC por cada tipo de actividad económica analizada en la presente tesis: LQC de vivienda social; 2) LQC de infraestructura de transporte; y 3) LQC de comercio y servicios.

El ejercicio se desarrolló a nivel micro. Se utilizaron las agebs como unidad mínima de información utilizando la región como marco de referencia. $N_n=538$ distribuidas de la siguiente forma: Benito Juárez 102, Miguel Hidalgo 131, Venustiano Carranza 152 y Cuauhtémoc 153. Esto con el objeto de observar las variaciones entre agebs y la región de estudio.

La forma de cálculo de este indicador es:

$$LQ_{ir} = \frac{\left(\frac{je_i}{je} \right)}{\left(\frac{jE.}{E..} \right)}$$

Donde;

Jei = es el empleo del sector i en la manzana.

Je = es el total del empleo en la manzana

$JE.$ = es el empleo total del sector i en la delegaciones centrales.

$E..$ = es el empleo total en las delegaciones centrales.

3.3.2 Modelo de regresión logística.

La tesis propone el análisis de la transformación sociodemográfica, económica y territorial de la ciudad central mediante la aplicación de una técnica de análisis multivariante; la regresión logística. Para lo cual es necesario construir una variable dependiente categórica y varias variables independientes métricas. La ventaja del uso de la regresión logística se centra en que no requiere la verificación de los supuestos de normalidad y homocedasticidad de las variables. Además de que sus coeficientes y estadísticos permiten un análisis e interpretación similares a los de la regresión lineal múltiple (Hair, et al., 1999).

El modelo logit permite calcular para cada unidad espacial la probabilidad de pertenecer a una u otra de las categorías establecidas para la variable dependiente, si la probabilidad es alta se concluye que el evento tiene elevadas posibilidades de ocurrir, en caso contrario, con valores pequeños (cerca de cero) de probabilidad, las posibilidades de ocurrencia son prácticamente nulas; el valor de corte es 0.50.

Para un vector de $X = (X_1, X_2 + \dots + X_n)$ de variables independientes, la probabilidad de ocurrencia del evento se calcula mediante la probabilidad condicional, mediante la expresión:

$$p(y=1|x) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}} \quad (1)$$

β_0 = Término independiente.

$\beta_1 X = \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n$ combinación lineal de variables independientes; índice de disimilaridad, índice de entropía, índice de accesibilidad y distancia al distrito central de negocios.

La ecuación 1 representa la probabilidad de ocurrencia del evento, dadas las características determinadas de las variables independientes ($X_1, X_2 + \dots + X_n$), para cada unidad espacial la cual se obtiene mediante una expresión que involucra funciones exponenciales de base “e” (2.7182); se observa que el denominador de la ecuación es siempre mayor que el numerador de forma que resulta en todos los casos un valor siempre positivo y menor que la unidad. A partir de la ecuación 1 es posible plantear el cociente $\frac{p}{1-p}$:

$$\frac{p}{1-p} = \frac{\frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}}}{1 - \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}}} = \frac{\frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}}}{\frac{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x} - e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}}} = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 x}}{1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}} (1 + e^{\beta_0 + \beta_1 x}) = e^{\beta_0 + \beta_1 x} =$$

La transformación logit se define como el logaritmo natural (de base “e”) del cociente anterior de manera que resulta:

$$\text{Ln} \left[\frac{p}{1-p} \right] = \text{Ln} (e^{\beta_0 + \beta_1 X}) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n X_n \quad (2)$$

Como se aprecia en la ecuación (2) la transformación Logit es lineal en los parámetros del modelo, de manera que permite realizar un análisis muy similar a la regresión lineal múltiple; un coeficiente positivo aumenta la probabilidad de ocurrencia del evento, en tanto que uno con signo negativo la reduce.

Para analizar la bondad de ajuste de un modelo logit se deben de considerar el Odds Ratio, el estadístico de Wald, el valor de verosimilitud, el coeficiente de determinación y el test de Hosmer y Lemeshow; los dos primeros hacen referencia al nivel de significación individual de cada variable independiente, mientras que los demás dan cuenta del ajuste global del modelo (Hair et al., 1999).

Los parámetros de evaluación son los siguientes:

Odds Ratio (razón de probabilidades): siendo β_1 el coeficiente corresponde a la variable x, se define como Odds Ratio a la exponencial $\text{Exp}(\beta_1)$, un signo positivo en el exponente provoca un aumento en la probabilidad de ocurrencia del evento; un signo negativo reduce dicha probabilidad y un coeficiente cercano a cero da lugar a un valor próximo a la unidad, que prácticamente no incide en la probabilidad de ocurrencia (o no) del evento.

Estadístico de Wald: hace referencia a la significación individual de cada variable y su interpretación es muy similar a la del Estadístico t para la regresión lineal múltiple. Si el nivel de significación asociado es menor que el seleccionado, la variable en cuestión es relevante y debe ser tenida en cuenta en el modelo.

Valor de verosimilitud (-2LL): se obtiene como dos veces el logaritmo de la verosimilitud con signo contrario, un buen ajuste del modelo proporciona valores pequeños; un modelo ideal tendría una verosimilitud de uno, con lo cual su valor de verosimilitud sería nulo. Esta medida de ajuste global, compara las probabilidades predichas por el modelo con las observadas y mediante la prueba Chi-cuadrado indica si existe diferencia significativa en la reducción del (-2LL) entre el modelo inicial y el final. Este contraste es equivalente al estadístico F en un modelo de regresión lineal múltiple.

Coefficiente R^2 logit; este coeficiente puede asumir valores entre cero y uno, cuando más cercano a la unidad se encuentre, tanto mejor será el ajuste del modelo, Esta medida está directamente relacionada con el valor de verosimilitud, ya que también mide el grado de reducción del mismo entre los modelos inicial y final.

Test de Hosmer y Lemeshow: es la medida final para valorar el ajuste del modelo; analiza mediante una prueba Chi-cuadrado, si existe o no diferencia significativa entre los valores observados y los predichos por el modelo para la variable dependiente.

3.3.2.2 Justificación del Modelo

Cuando se requiere explicar mediante un modelo de regresión el comportamiento de una variable en función de los valores que toman otras variables, por lo regular suele utilizarse un modelo de regresión lineal múltiple, pero este no es recomendado cuando la variable dependiente es binaria, como en esta investigación, lo cual obliga utilizar un modelo de regresión no lineal, específicamente pensado para realizar regresiones cuando la variable dependiente es categórica (dicotómica en este caso).

El objetivo principal que resuelve este tipo de modelo es el de estimar la propensión de que a alguien o algo ocurra evento y determinar qué variables explicativas sobre las posibilidades de aumento o disminución de que suceda el evento en cuestión. Por sus características, este tipo de regresión logística binaria tiene los siguientes beneficios:

-Cuantifica la importancia de la relación existente entre cada una de las variables independientes y la dependiente, lo que lleva implícito clarificar la existencia de interacción entre variables independientes respecto a la dependiente.

-Clasificar individuos dentro de las categorías de la variable dependiente según la probabilidad que tenga de pertenecer a una de ellas dada la presencia de determinadas variables independientes (Hosmer Lemeshow, 1989).

Este tipo de modelo estadístico es el que más se adapta a la información que ya se tiene, pues se pretende conocer la relación entre una variable dependiente y un conjunto de variables explicativas independientes misma que fueron consideradas anteriormente.

3.3.2.3 Prueba de hipótesis

Una vez que el modelo sea estimado, el siguiente paso es corroborar por medio de pruebas estadísticas si tanto los coeficientes de regresión como el modelo en general son estadísticamente significativos.

Para los coeficientes se utilizó la prueba de significancia de Wald, donde se trata de ver la coherencia de afirmar un valor concreto de un parámetro de un modelo probabilístico una vez que ya se tiene ajustado. En realidad este test lo que se hace es valorar la distancia entre lo observado y lo esperado ya que al final de todo lo que se busca al estimar un modelo es saber si la información examinada es o no muy distante de lo que se espera.

La hipótesis que plantea esta prueba es

$H_0: \beta_i = \beta_i^*$ vs $H_a = \beta_i \neq \beta_i^*$ para $i = 1, 2, 3, \dots, 4$

El estadístico de Wald es:

$$w = \frac{\hat{\beta} - \beta_i^*}{se(\beta_i^*)} \sim N(0, 1)$$

Donde $se(\beta_i^*)$ es el error estándar de β_i^*

La regla de decisión de esta prueba es : rechazar H_0 al nivel de significancia $\alpha = 0.05$

Si el P- valor asociado es menor que α .

Como medida adicional de confiabilidad para evaluar el modelo se usó la prueba de bondad de ajuste de Hosmer Lemeshow.

La función de un test de bondad de ajuste es comprobar si el modelo propuesto puede explicar lo que se observa, en este caso la prueba de Hosmer Lemeshow analiza la distancia entre un valor observado y uno esperado. La prueba consiste en dividir el recorrido de valores de la variable dependiente en una serie de intervalos los cuales deben contener un número de observaciones suficientemente grande, entonces lo que realiza es contar intervalo por intervalo, el esperado y el observado para cada uno de los dos resultados de la variable dicotómica (Se transforma o no).

El valor observado es lo que se tiene y el esperado es el valor teórico calculado mediante el modelo. La estadística sigue una distribución ji-cuadrada con $g-2$ grados de libertad.

La hipótesis que plantea esta prueba es:

H_0 : el modelo tiene un buen ajuste(es acorde a lo observado vs.

Ha : El modelo no tiene un buen ajuste (No es acorde a lo observado).

La estadística o la formula teórica es:

$$H = \sum_{i=1}^g \frac{(O_i - n_i E_i)^2}{n_i E_i (1 - E_i)} \sim \chi_{g-2}^2$$

Donde

g es el número de grupos

n_i es el número de observaciones en el i ésimo grupo.

O_i es la suma de las y en el i ésimo grupo.

E_i es el promedio de las probabilidades $P(Y=1|X_i)$ en el i ésimo grupo

Por tanto la regla de decisión es rechazar H_0 si el p —valor asociado es suficientemente pequeño menor a 0.5.

CAPÍTULO 4. RESULTADOS.

Introducción.

El objetivo de este capítulo es presentar los resultados del proceso de transformación sociodemográfica, económica y territorial de algunos vecindarios de las delegaciones centrales, producto de las políticas públicas y agentes privados en programas de renovación urbana.

Los estudios empíricos desarrollados bajo el enfoque latinoamericano de la gentrificación señalan que en América Latina la gentrificación esta explicada principalmente por la llegada de comercios y servicios a las áreas habitacionales de las zonas centrales y no a los procesos de desplazamiento que ocurren en países como Estados Unidos y Europa (Salinas, 2013).

Lo anterior, para probar si las acciones de renovación urbana contribuyeron a generar cambios sociodemográficos, económicos y territoriales en algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México, como un indicio de un proceso de gentrificación. Estas relaciones son medidas a través del cociente de localización que permite observar la evolución de la concentración de actividades económicas, viviendas y población en las delegaciones centrales en el tiempo. Además, de la construcción de un modelo de regresión logística calcula la probabilidad de transformación del vecindario.

La hipótesis central de esta investigación es que las renovaciones urbanas producto de las políticas públicas y los agentes privados impulsaron la transformación sociodemográfica, económica y territorial de algunos vecindarios de las delegaciones centrales en la Ciudad de México lo que pudiera mostrar indicios del inicio de un proceso de gentrificación. En este sentido, el supuesto de este capítulo es que, si se demuestra la probabilidad de las variables independientes en explicar la transformación socioespacial de algunos vecindarios de las

delegaciones centrales, se estaría mostrando el poder explicativo de las teorías y de la misma forma se estaría cumpliendo la hipótesis central de la investigación.

En la primera sección de este capítulo se presentan los resultados del cociente de localización de las viviendas nuevas, actividades económicas, población migrante, etc. En la segunda parte se muestran los resultados del modelo de regresión logístico que tiene como objetivo medir la probabilidad de transformación de los vecindarios de la ciudad central que pudieran incidir en el inicio del proceso de gentrificación.

4.1 Localización de los cambios sociodemográficos y económicos.

Diversos estudios documentaron el proceso de gentrificación en algunas colonias de las delegaciones centrales de la Ciudad de México a partir del año 2000 como resultado de la colaboración entre el gobierno de la ciudad y el sector privado (Salinas, 2013; Delgadillo, 2013). Este proceso se caracteriza por la llegada de actividades de comercio y servicios a colonias con uso del suelo habitacional (Salinas, 2013). Las colonias reportadas que experimentaron el anterior proceso se encuentran Condesa, Roma, Polanco, etc.

Para identificar los cambios sociodemográficos, económicos y territoriales en el periodo 2000-2010 se utilizó el cociente de localización, que permite identificar en el territorio que tan especializados están los agebs antes y después en determinadas actividades económicas, tipo de vivienda y de infraestructura urbana.

Producto de las políticas implementadas como la atracción de capitales y la restauración del Centro Histórico durante el periodo 2000-2010 llegaron un importante número de unidades económicas de los subsectores de comercio y servicios. El arribo de nuevas unidades económicas y de servicios a las delegaciones centrales en el periodo 2000-2010. En el cuadro 1 se observa que la delegación Cuauhtémoc es la que tiene el mayor cociente de localización de infraestructura y comercio.

Cuadro 1. Cociente de localización de la vivienda social, sector comercial e Infraestructura en las delegaciones centrales.

	LQC Construcción	LQC Infraestructura	LQC Comercio
Delegación Benito Juárez	0.52817	0.4928	0.2614

Delegación Cuauhtémoc	0.55813	0.7239	0.9014
Delegación Miguel Hidalgo	0.24434	0.2469	0.370136
Delegación V Carranza	0.4409	0.37	0.55143

Fuente: Elaboración propia.

En el mapa 1 se observa que en el años 2000 la mayoría de los AGEBS con una alta participación del empleo de comercio y servicios se localizan en la delegación Cuauhtémoc, seguido de las delgaciones de Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Para el 2010 los AGEBS con una alta participación del empleo de comercio y servicios se amplió a l resto de la delegación Cuauhtémoc y grandes sectores de las delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo (Véase mapa 2).

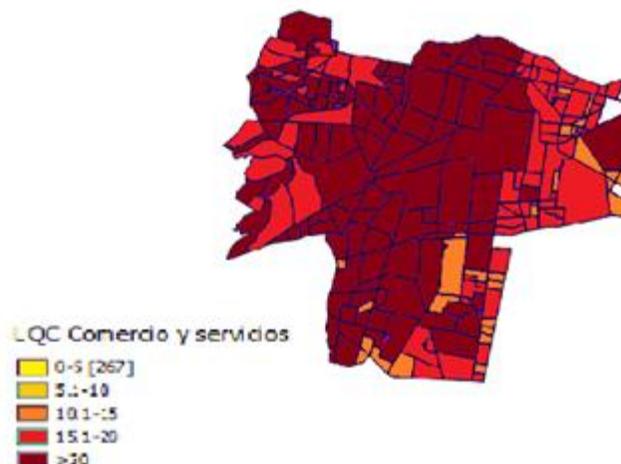
Mapa 1. Cociente de localización de los subsectores de comercio y servicios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.



Fuente: Censo Económico 1999 (Inegi).

Los cambios mas importante se muestran en el antiguo pueblo de Xoco así como en la zona de Narvarte Poniente y Letrán Valle de la delegación Benito Juárez. En la delegación Miguel Hidalgo los aumentos ocupan amplios espacios sobre todo se concentran en los Agebs de la zona de ampliación Granada Anzures y la colonia Granada. En cuanto a la delegación Venustiano Carranza hay un incremento en amplios sectores, pero sobre todo se concentra o se percibe mejor en la colonia Nicolás Bravo, Ampliación Michoacana, Popular Rastro y Janitzio.

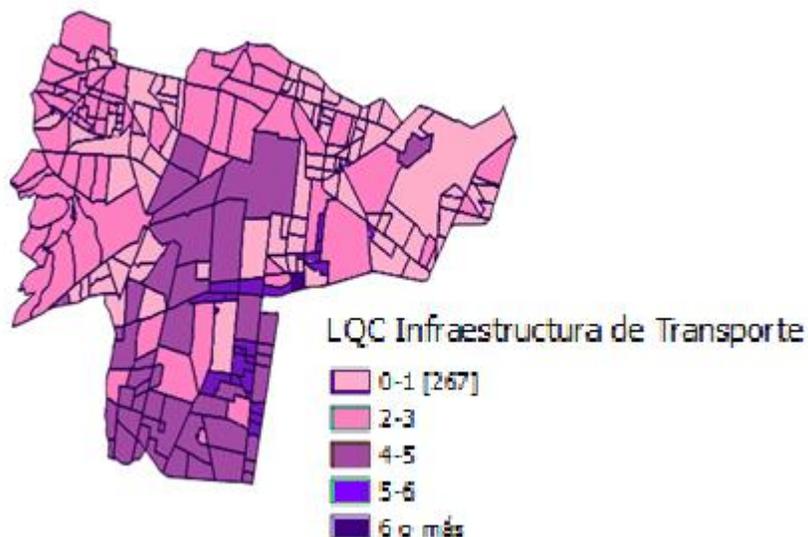
Mapa 2. Cociente de localización de los subsectores de comercio y servicios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.



Fuente: Censo Económico 2009 (Inegi).

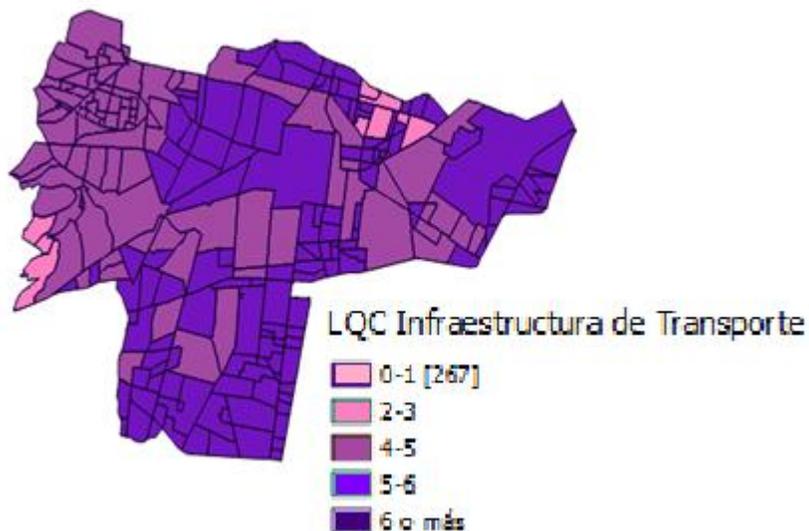
Por su parte las AGEBS con una mayor proporción de infraestructura del transporte se localiza en las delegaciones Cuauhtémoc y Benito Juárez (Véase mapa 3). Para el año 2010 producto de la implementación del Mertobús y las estaciones de Ecobici las redes de ampliaron a las delegaciones Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Véase mapa 4). En el LQC de infraestructura de transporte el gran cambio se puede concentrar lógicamente en cuanto al transporte llamado Metrobus y estaciones de Ecobici., ya que en esta década no hubo ninguna construcción de otra nueva línea de metro, salvo la construcción de la línea 12 que no compete a nuestras delegaciones de estudio, en cambio las estaciones de Ecobici las casi monopoliza la delegación Cuauhtémoc, es importante señalar que después del año 2010 ha existido una expansión en todas estas cuatro delegaciones pero sale de nuestra tiempo de estudio , por tanto sólo se incluyó las primeras estación de inauguración del programa Ecobici. En cuanto el metrobus tuvo un mayor impacto en dos delegaciones, la delegación Cuauhtémoc y en segundo lugar la delegación Benito Juárez, desde los agebs de Bertiz Narvarte hasta todo el poniente de la zona. De igual manera la mayoría de la infraestructura de transporte como estación de metro, metrobús o Ecobici se concentran en la delegación Cuauhtémoc y Benito Juárez.

Mapa 3. Cociente de localización de infraestructura de transporte de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.



Fuente: Censos de población y vivienda (Inegi, 2010).

Mapa 4. Cociente de localización de infraestructura de transporte de las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2010.

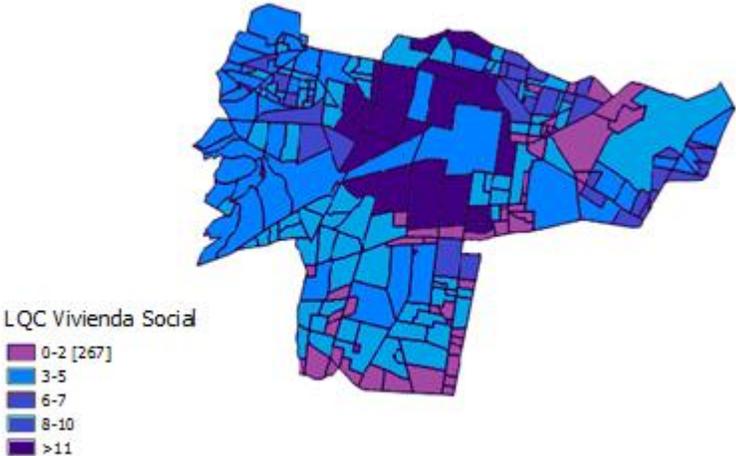


Fuente: Censos de población y vivienda (Inegi, 2010).

Como ya se mencionó que a pesar del B2 que buscaba poblar las delegaciones centrales de la Ciudad de México la mayoría de los programas de vivienda social se concentraron en las

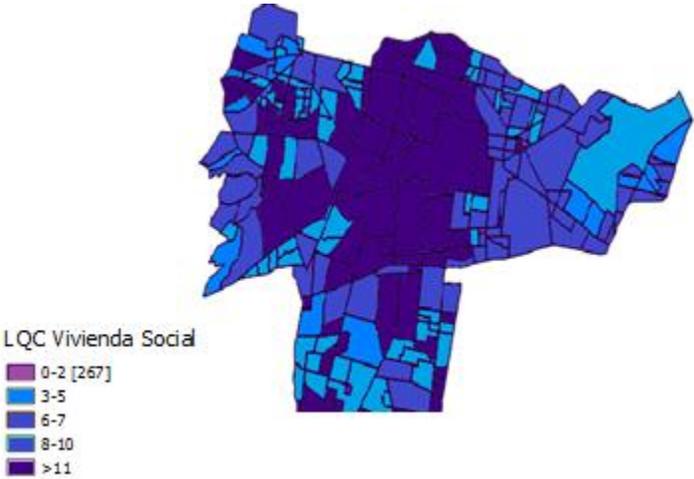
delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza. El LQC muestra un aumento de vivienda social en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza (Véanse mapas 5 y 6).

Mapa 5. Cociente de localización de vivienda social en las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2000.



Fuente: Censos de población y vivienda (Inegi, 2010).

Mapa 6. Cociente de localización de vivienda social en las delegaciones centrales de la Ciudad de México en 2010.



Fuente: Censos de población y vivienda (Inegi, 2010).

Para buscar probar que variables contribuyeron a la transformación sociodemográfica, económica y territorial se corrió un modelo de regresión logística y enseguida se presentan los resultados.

4.2 Modelo de regresión logística.

Los resultados del modelo de regresión muestran que las variables; accesibilidad a los medios de transporte y distancia al distrito central de negocios incrementan la probabilidad de transformación socioespacial de los agebs. En contraste, las variables aproximadas de mezcla de usos de suelo y concentración de la actividad económica reducen la probabilidad de transformación socioespacial.

En el cuadro 1 se muestran dos medidas de bondad de ajuste del modelo resultante; R^2 de Cox y Snell y R^2 de Nagelkerke. La R cuadrada de Cox y Snell es un coeficiente de determinación generalizado que se utiliza para estimar la proporción de varianza de la variable dependiente explicada por las variables predictoras (independientes). Este indicador (0.136) se basa en la comparación del logaritmo de la verosimilitud (LL) para el modelo respecto al logaritmo de la verosimilitud (LL) para un modelo de línea base. Los valores oscilan entre 0 y 1 (Véase cuadro 2)

La R cuadrada de Nagelkerke es una versión corregida de la R cuadrado de Cox y Snell. Mientras que la R cuadrado de Cox y Snell tiene un valor máximo inferior a 1, incluso para un modelo perfecto, la R cuadrado de Nagelkerke (0.198) corrige la escala del estadístico para cubrir el rango completo de 0 a 1. En este caso, la R^2 de Cox y de Snell = 0.136 lo que indica que el 13.6% de la variación de la transformación sociodemográfica de los AGEBS es explicada por las variables incluidas en el modelo. Por otro lado, R^2 de Nagelkerke = 0.198, lo que indica que el 19.8% de la variación de la transformación sociodemográfica de los AGEBS es explicada por las variables incluidas en el modelo.

Cuadro 2. Resumen del modelo.

Paso	Logaritmo de la verosimilitud -2	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	262.247 ^a	0.136	0.198

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados del modelo de regresión muestran que las variables; accesibilidad a los medios de transporte y distancia al distrito central de negocios incrementan la probabilidad de transformación socioespacial de los agebs. En contraste, las variables aproximadas de mezcla

de usos de suelo y concentración de la actividad económica reducen la probabilidad de transformación socioespacial (Véase cuadro 3).

Cuadro 3. Resultados del modelo de regresión logística.

		B	Error estándar	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 ^a	VAR0001	-.805	.331	5,916	1	.015	.447
	VAR0002	-2,063	.794	6,761	1	.009	.127
	VAR0003	1,667	.651	6,547	1	.011	.189
	VAR0004	1,207	.345	5.801	1	.000	.254
	Constante	3,185	.566	31,699	1	.000	24,175

a. Variables especificadas en el paso 1: VAR00001(Accesibilidad), VAR00002 (Entropía), VAR00003 (Dimisibilidad). VAR0004 (distancia al DCN)

Los indicadores generales del modelo permiten concluir que el conjunto de factores seleccionado contribuye significativamente a explicar la probabilidad de transformación socioespacial de los agebs de las delegaciones centrales de la Ciudad de México. Lo anterior, también se ve reflejado en el importante porcentaje de predicción correcto alcanzado (del orden del 85%). Para este modelo resultan estadísticamente significativas cuatro variables: la accesibilidad a transporte público, índice de entropía que es una variable aproximada de la mezcla del uso de suelo, el índice disimilaridad que es una variable aproximada del grado de concentración de las actividades económicas en el territorio y la distancia al distrito central de negocios. Resulta así que tienen mayor probabilidad de lograr una transformación socioterritorial las agebs con mayor accesibilidad a infraestructura de transporte público y menor distancia al distrito central de negocios.

La variable que hace referencia a la accesibilidad a transporte público resultó con un coeficiente positivo y el Odds Ratio es mayor a la unidad – $\text{Exp}(0.8047) = 2.236$. Lo cual indica que por cada punto en que se incrementa la infraestructura de transporte, la ageb tiene 2,23 veces más probabilidad de transformación socioespacial en las agebs. Este resultado es similar al encontrado en el caso de Los Ángeles California (Ong et al., 2013).

Por su parte, la variable aproximada de la mezcla del uso de suelo (índice de entropía) tiene un coeficiente (β) negativo y su Odds Ratio es menor a la unidad – $\text{Exp}(-2,06324) = 0,1270$. Lo anterior, indica que en igualdad de todas las demás condiciones, la mezcla de uso del suelo tiene 5,81 veces menos probabilidad de conseguir un cambio socioterritorial en las agebs centrales.

La variable aproximada del grado de concentración de las actividades económicas en el territorio (índice disimilaridad) tiene un coeficiente negativo y su Odds Ratio es menor a la unidad – $\text{Exp}(-1.66717) = 0.1887$.

Finalmente, la variable distancia al distrito central de negocios (DCN) tiene un coeficiente (β) negativo y su Odds Ratio es menor a la unidad – $\text{Exp}(0.82641) = 2.285$ - coeficiente positivo. Lo cual indica que por cada punto en que se incrementa la infraestructura de transporte, la ageb tiene 2,28 veces más probabilidad de transformación sociales.

CONCLUSIONES:

La reestructuración económica a nivel global generó muy diversos cambios en las ciudades latinoamericanas. A nivel urbano entre los principales fenómenos que se han agudizado se encuentran la segregación socioespacial, la fragmentación urbana y la gentrificación en algunas colonias. La Ciudad de México no es ajena a los anteriores fenómenos sino por el contrario a ser el centro económico y político del país experimenta con mayor intensidad la llegada de inversiones nacionales e internacionales que buscan localizarse en el sector inmobiliario buscando altas ganancias. De igual manera, al tener un centro histórico que se encuentra con un alto nivel de deterioro se establecieron mecanismos de colaboración entre el gobierno de la ciudad e inversionistas privados para iniciar programas de mejoramiento. Lo anterior, significó que algunas colonias de la ciudad central experimenten proceso de transformación sociodemográfica, económica y territorial.

El cociente de localización permite identificar en el tiempo los AGEBS que experimentaron la mayor proporción de cambios en lo que corresponde a variables como empleo de comercio y servicios, infraestructura de transporte y vivienda social. La delegación Cuauhtémoc es la que muestra mayor proporción de AGEBS que muestran transformación sociodemográfica y económica entre 2000 y 2010. Le siguen las delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Dichos resultados preliminares permiten encontrar fundamento empírico al enfoque latinoamericano de la gentrificación.

Para profundizar en el análisis se construyó un modelo de regresión logística que permite analizar los cambios sociodemográficos, económicos y territoriales que inciden en la transformación de algunos de los vecindarios de las delegaciones centrales de la Ciudad de México. Los resultados son mixtos, por un lado, las variables de accesibilidad a transporte público y distancia al distrito central de negocios tienen una probabilidad de incrementar la transformación socioespacial de los vecindarios. En contraste, las variables aproximadas de cambios en el uso del suelo y la concentración de actividades de comercio y servicios reducen la probabilidad de transformación socioespacial.

Las delegaciones centrales han atraído población de medianos y altos ingresos que buscan tener accesibilidad a sus centros de empleo dada la problemática que en materia de movilidad enfrenta la ciudad. Además, del atractivo que en término estéticos presentan las colonias cercanas al centro histórico. Por lo anterior, la oferta de vivienda media se convirtió en una opción para sectores de medios y altos ingresos en la ciudad central.

Se puede inferir a partir de estos resultados que la primera conclusión de esta primera etapa de la investigación, es que efectivamente es observable, con los instrumentos aplicados, la relación entre las variables de la estructura urbana y los procesos que suponen gentrificación en la zona central de la Ciudad de México. Aunque muestran datos en diferentes direcciones.

Los resultados obtenidos en este análisis son preliminares y es importante expresar algunas limitaciones. En primer lugar, como lo hace notar (Chapeau, 2016), la relación entre las variables de estructura urbana y el fenómeno de gentrificación no implica causalidad, es decir, no es posible concluir del análisis aquí realizado que sea efectivamente la mezcla de usos de suelo, el grado de unidades económicas y servicios lo que está causando transformaciones socioespaciales que de indicios de un proceso gentrificación. Es posible que lo que se esté

observando sea el efecto de la interacción entre la accesibilidad a servicios (a través del índice de entropía) con las preferencias de localización de quienes buscan evitar desplazamientos largos.

Sí a mayor dinámica de comercio y servicios no suponen gentrificación, así como importancia que sí existe un uso de suelo dominante y no mixto suponen una contradicción en la teoría o al enfoque latinoamericanista que tienen sobre el fenómeno, entre lo que muchos supondrían que a mayor actividad económica y comercial mayor gentrificación, esto pudiera ser porque muchas unidades económicas y de servicios no se integran en la calidad de alta gama. Es decir, el comercio al por menor, vendría bien el realizar un análisis por separado de los tipos de comercios y servicio, ya que no será lo mismo la instalación de una tienda familiar a un comercio al por mayor y de servicios financieros, quizá podría aplicarse esta separación para futuras investigaciones para comprobar la diferencia entre el impacto de qué tipo de comercio y servicio (para el caso del índice de disimilaridad) impactan en el cambio de una zona que supondrían gentrificación y no homologar todos los comercios, aún con estos resultados hay un indicativo de un momento de una de las etapas de gentrificación que supone el ciclo de barrio.

Es importante realizar un análisis más extenso en el tiempo para ver los resultados en el tiempo, ya que hay que recordar que cierto tipo y perfil de personas, supone este enfoque que en ciertos momento en el tiempo, poblarán o compondrán zona en proceso de mayor plusvalía a la que tiene (no necesariamente tiene que esta pauperizada) y una vez que la zona obtiene mayor plusvalía llegará otro tipo de personas generalmente para realizar este tipo de análisis supondría un estudio que abarque un parámetro de tiempo de 30 años o más y no un periodo de tiempo de una década de esta tesis que supondría solo un momento y una etapa de gentrificación. A diferencia de las dos variables anteriores (entropía y disimilaridad) la accesibilidad al transporte y la cercanía al DCN suponen que a mayor localización del centro de negocios y transporte, la zona supondría mayor transformación o bien a menor accesibilidad en los AGEBS en el año 1(2000) supondría mayor transformación sí estos agebs tuvieron un mayor cambio en la accesibilidad para el año dos de estudio (2010).

Bibliografía

- Aburgaber, C. (2011). Luces y sombras en el León de nuestros hijos. *En León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 2: Estudios monográficos* (pp.409-413). México: Grupo Editorial Milenio.
- Alcántara, A. (2016). *¿Cómo los millenials pagan rentas en Polanco?*. El Financiero, Consultado del 25 de junio del 2017 en: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/como-los-millennials-pagan-rentas-en-polanco.html>.
- Asamblea de Representantes del DF. 1996. "Ley de Desarrollo Urbano del DF". México. Gaceta Oficial del DF (publicado el 29 de enero).
- Arriagada, C., J. C. Moreno y E. Cartier (2007), *Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el área metropolitana del Gran Santiago* (1991-2006). Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Belliure, P. La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento. en: Legorreta, J. (Coord.). *La ciudad de México a debate*. México D.F.: UAM y Ediciones EON, 2008.
- Bournazou Marcou, Eftychia. "Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. UNAM. Revista Academia XII Facultad de Arquitectura. 47-59.
- Blas, P. (abril 01, 2016). Una Transformación urbana ¿inevitable?. 25 de junio del 2017, de *Revista MAGIS* Sitio web: <http://www.magis.iteso.mx/content/una-transformación-urbana-¿inevitable>
- Cantera, S. (2017). CDMX, uno de los sitios más caros para rentar: PwC.25 de junio del 2017, de Periódico El Universal Sitio web: <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/tu-cartera/2017/06/29/cdmx-uno-de-los-sitios-mas-caros-para-rentar-pwc>
- Carrión, F. (2010). El centro histórico como objeto de deseo, en *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, vol. 1, PUEC-UNAM, México.
- Casgrain, A. & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo De Santiago de Chile. *Andamios*, 10, núm. 22, (pp.19-44).
- Castro, J. (2011). El espíritu emprendedor de los leoneses. *En León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 1: Historia general* (pp. 117-133). México: Grupo Editorial Milenio.
- Chatterton, P & Hollands, R. (2001). *Changing our toon: Youth, Nightlife and rban Change in Newcastle*. University of Newcastle, Newcastle.
- Chatterton, P. & Hollands, R. (20013). *Urban Nightscapes, Youth Cultures, Pleasure Spaces and Corporate Power*. Routledge, New York.
- Checa-Artasu, M. (2010). Gentrificación y cultura. Algunas reflexiones. Biblio 3W. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XV, s/n.

- Checa-Artasu, M. (2011). *Revisitando el papel del templo en la ciudad: los grandes templos neogóticos del occidente de México*. Scielo. Relig. Soc., 31. no.2, s/n.
- Clark, E. (2005), The order and simplicity of gentrification – a political challenge, in Atkinson, R. And G. Bridge (eds.), *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Routledge, Oxford.
- Colín Espinosa Thania Lorena” EL proceso de gentrificación de la periferia urbana de los municipios de Lerma y Ocoyoacac, durante el periodo 1970-2014”.Tesis de licenciatura. UAEM, Estado de México. Octubre 2015.
- Contreras, Y. (2011), La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socio espaciales significativos, *EURE*, vol. 37, núm. 112, (pp.89-113).
- Contreras, Y. & Venegas, V. (2016). Entre la consolidación y la latencia: Gentrificación en barrios centrales De Santiago. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 9, num. 18, (pp.194-211).
- Cortés Martínez, F. (2010). “La producción de vivienda social por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, período 2001-2006”. Reporte de experiencia profesional para obtener la licenciatura de Urbanista, Universidad Nacional Autónoma de México.
- De la Garza, M. (2015). Aproximaciones a la gentrificación en el Río de Janeiro de los megaeventos deportivos. Actores, discusiones y resistencias. En *Perspectivas del estudios de la gentrificación en México y América Latina*. (pp.230-253). México: Geografía para el siglo XXI.
- De Mattos, C. (2006) Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En publicación: *América Latina: ciudades, campo e turismo*. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo.
- De Ramón, A. (2000). *Santiago de Chile (1541-1991) historia de una sociedad urbana*. Santiago de Chile. Editorial Sudamericana Chilena.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp.114-132). México: Geografía para el siglo XXI.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp.114-132). México: Geografía para el siglo XXI.
- Di Meo G. (1999) *Géographies tranquilles du quotidien. Une analyse de la contribution des sciences sociales et de la géographie à l'étude des pratiques spatiales*. Cahiers de Géographie du Québec, Volumen 43, n° 118, abril.

Di Virgilio, M. & Guevara, T. (2015). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp. 31-52). México: Geografía para el siglo XXI.

Díaz, I. & Rabasco, P. (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, vol. 52, núm. 2, 2013 (pp. 99-118). España.

Díaz, I. (2015). Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, (pp. 11-26). México: Geografía para el siglo XXI.

Donzelot, J. (2004). La ville á trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. *Revista Espirit*, Paris, n. 303.

Ferreira, J. (2015). Violencia urbana, militarización del espacio y lucha por la ciudad de los megaeventos: una mirada sobre las estrategias para la gentrificación de favelas en Río de Janeiro. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación de México y América Latina*. (pp 54-72). México: Geografía para el Siglo XXI.

Fleury, S. (2012). Militarizacao do social como estratégia de integracao-o caso da UPP do Santa Marta, *Sociologias*, año 14, núm, 30, maio-agosto, Porto Alegre, (pp. 194-222).

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York.

Franquesa, J. (2007). Vaciar y llenas, o la lógica espacial de la neoliberalización, en *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, no. 118.

Freeman, L. (2005) “Displacement or Sucesion? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods”, *Urban a airs Review*, vol. 40, no. 4, (pp. 436-491).

Fregoso, J. (2014) “Gentrificación, Movilidad y desplazamientos urban.-regionales y nuevas condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo”. Tesis de Licenciatura. UNAM, México, D.F.

García, N. (2001). Antropología y ciudad culturas de fin de siglo: la mirada antropológica. *Jangwa Pana*. Vol. 1. no. 1, (pp. 97-110).

García, S. (2005). Centros históricos ¿herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona, Universidad de Barcelona, vol. IX. Núm. 194 (39).

García, J. (2011). Una ganadería que evoluciona. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 2: Estudios monográficos* (pp.101-116). México: Grupo Editorial Milenio.

García, J. (2009). “Comportamiento de las redes de infraestructura vial, movilidad y transporte por efectos de la aplicación del Bando 2 en la Ciudad Central”. Tesis de Maestría, Universidad Nacional Autónoma de México-Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo.

- Germani, G. (1988). La ciudad como mecanismo integrador. En M. Bassols et al. (Ed.), *Antología de sociología urbana* (pp. 340-365). México: UNAM.
- Giddens, A. (2006). *La constitución de la sociedad: bases para una teoría de la estructuración*. Madrid: Amorroutou.
- Gobierno del Distrito Federal. “Jefatura de Bando Informativo No.2”. (7 de diciembre de 2000). México: Gaceta Oficial del DF.
- Guizar Villanueva, R. 2010. “Valores comerciales del suelo con uso habitacional por delegación política entre 1998-2006”. Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México-Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo.
- Glass, R. (1964), *London: aspects of change*. Centre of Urban Studies and Mac Gibbon and Kee, London.
- Grefe X. (2010). *The economy of cultural landscapes*. Turin: Fundaciones Silva Santagata, Working Paper.
- Grefe, X. (2012). La economía política del patrimonio cultural en el tiempo del desarrollo sostenible. 25 de junio de 2017, de *Wale'keru. Revista de investigación en cultura y desarrollo*, núm. 2 Sitio web: <http://hdl.handle.net/10256/7728>
- Gómez, R. (2015). Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp.364-379). México: Geografía para el siglo XXI.
- González, M. (1971). *Crónicas de León: Relaciones, datos y documentos para la historia de la Perla del Bajío*. México: Lito-Offset Lumen,
- González, M. (2011). El descubrimiento de las minas de Santa Fe de Guanajuato y la fundación de la villa leonesa. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 1. Historia general* (pp. 105-112). México: Grupo Editorial Milenio.
- González, M. (2011b). Del pánico a la guerra a la consolidación de la paz. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 1: Historia general* (pp. 137-143). México: Grupo Editorial Milenio.
- Hamnet, C. (2010). On generation 'I am critical. You are mainstream': a response to Slater. *City*, vol XIV, núm.1. (pp.180-186).
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital*. Basil Blackwell, Oxford.
- Harvey, D. (2000). *Spaces of hope*. University of California Press. Berkeley.
- Harvey, D. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal, 2008.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepeneuralism: the Transformation of Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1, 3-17.

Herce, M. (2005). Urbanización, precios del suelo y modelo territorial: la evolución reciente del área metropolitana de Barcelonas. *Revista EURE* (Vol. XXI, núm. 93), (pp 35-51).

Hernández, A. (2015). Gentrificación y desplazamiento: la zona de la Alameda, Ciudad de México. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp. 250-269). Ciudad de México: Geografía para el Siglo XXI.

Hernández, A. (2016). Gentrificación: Orígenes y perspectivas. *Cardinalis*, vol. VI, (pp.91-113).

Hiernaux, D. & González, C. (2014). *Gentrificación, simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro*, México. 25 de junio del 2017, de Universidad de Barcelona. Sitio web: <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Daniel&20Hiernaux-Nicolas.pdf>

IMPLAN. (2015), *Plan Municipal de Desarrollo. León hacia el futuro visión 2040*. octubre, 01, 2017, de Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato. Sitio web: <http://www.implan.gob.mx/downloads/PMD2040.pdf>

Instituto Federal de Acceso a la Información. <Http://www.ifai.org.mx>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). 2010. Censo de Población y vivienda, 2010. México. INEGI.

2005. Censo de Población y vivienda, 2010. México: INEGI.

2010. Censo de Población y vivienda, 2010. México: INEGI.

Janoshka, M. & Sequera, J. (2013). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista, en *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini (ed.), (pp 82-104). Catarata, Madrid.

Jiménez, W. (2011). El bachiller Espino y la guerra contra los chichimecas. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 1: Historia general* (pp. 127-136). México: Grupo Editorial Milenio.

Kaztman, R. (2003). La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana. Santiago de Chile: División en Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos / Comisión Económica para América Latina-Serie Medio Ambiente y Desarrollo.

Labarthe, M. (1997). *León entre dos inundaciones*, Ediciones La Rana, México.

Lefebvre, H. (1969). El derecho a la ciudad, Ediciones Península, Barcelona.

Less, L; Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledfe, New York.

Liempt, I, van Assidt, I., Brands, J.m Tirman, T. And Schwanen, T. (2011). *Surveillance in Urban Nightscapes*, in “Derive”, 44. Obtenido de:
http://www.derive.at/index.php?p_case=2&id_cont=1013&issue_No=44

Lynch. K. (2010). *La imagen de la ciudad*. España, Barcelona, Editorial Gustavo.

Márquez, J. (2010). Tendencias estratificadas en la construcción de vivienda en el Distrito Federal 1989-2006, Tesis de Maestría, México: Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México

Mas Roa, F. (2010). “El Bando 2 y la energía eléctrica”. Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México-Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo.

Massey, D. y Nancy D. (1993). *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Cambridge: Harvard University Press.

_____ (1998). “The Dimensions of Residential Segregation”. *Social Forces*, vol. 67, pp. 281-315.

Notimex. (2016). Millenials, una de las generaciones que más gasta en renta. 25 de junio de 2017, de Periódico Excélsior. Sitio web:
<http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/11/13/1127961>

Nye, R.B. (1981). *Eight Ways of Looking at an Amusement Park*, in “The Journal of Popular Culture”, 15(1), pp.63-75.

Oliveira, P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. (pp. 91-110). México, Geografía para el siglo XXI.

Oosterman, J. (1992). *Welcome to Pleasure Dome: Play and Entertainment in Urban Public Space: The Example of the Sidewalk Café*, in “Built Environment”, 18 (2), pp. 155-164.

Ortiz, I. (2016). Gentrificación urbana, barrios infieles con sus vecinos. 02 de mayo del 2017, de *El Mundo* Sitio web: <http://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2016/06/28/gentrificación-urbana-barríos-infieles.html>

Padilla, E. (2011). Espacio Público, esencia de la ciudad. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 2: Estudios monográficos* (pp.409-413). México: Grupo Editorial Milenio.

Piñón, E. (2011). La curtiduría en León y su evolución histórica. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 2. Estudios monográficos* (pp. 135-155). México: Grupo Editorial Milenio.

Porter, L. & Shaw, K. (2008). eds. *Whose Urban Renaissance- An international comparison of urban regeneration policies*. London, Routledge.

Prieto, J. (septiembre, 2002). Cultura, economía y derecho, tres conceptos implicados. 25 de junio del 2017, de *Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la Ciencia y la Cultura*. Sitio Web: <http://www.oei.es/historico/pensariberoamerica/ric01a04.htm>

Quiroz, H. (2012). Extranjeros en el barrio: inmigrantes artífices y consumidores en la transformación reciente de la Colonia Roma. *Academia XXII*, vol. 4, núm.3. (pp.

Quiroz, H. (2013). Condicionantes urbanas para una arquitectura sostenible. El contexto de cuatro dinámicas socio-espaciales de la Ciudad de México, en Barrera, O. Y A. Alonso (coords.), *Diseño y evaluación de edificios sustentables*. UAM-A/UAB, México.

Quiroz, H. & Cadena, A, (2015). Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre la gentrificación en México y Alemania. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp 75-90). México: Geografía para el siglo XXI.

Quiroz, R. (2010). La administración del uso de suelo durante la vigencia del Bando 2 en el Distrito Federal (2000-2006). Tesina para obtener la licenciatura de Urbanista, Universidad Nacional Autónoma de México.

Rabell, C. y Mier y Terán, M. (1986). Los damnificados por los sismos de 1985 en la ciudad de México. *Revista Mexicana de Sociología*, año XLVIII, n° 2.

Ramírez, E. “La expansión urbana del futuro, los macrodesarrollos y el derecho” consultado en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2735/18.pdf>

Rodríguez Dávalos (2013). Cambios socioespaciales en la zona central de la ciudad de México 2000-2010. La colonia Doctores: ¿un espacio urbano en proceso de gentrificación?. Centro de Estudios Demográficos. El Colegio de México. Tesis de Maestría.

Rueda, J.A (2012). “Uso de suelo y expansión metropolitana en la ciudad de México. Estudio de los factores de localización en el proceso de crecimiento urbano de una economía en consolidación”. Editorial Academia Española.

Ritzer, G. (1993) *The McDonaldisation of Society*. Thousand Oaks, CA, Pine.

Rodríguez, P. (2007). Mecanismos financieros aplicados a la rehabilitación del centro histórico de La Habana. En F. Carrión (Ed.), *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp. 391-402), Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales- Flacso-Ecuador/ Lincoln Institute of Land Policy.

Romero, R. (2011). De la agricultura sustentable al cambio climático. En *León: cinco siglos...Contra viento y marea. Tomo 2: Estudios monográficos* (pp, 81-100). México: Grupo Editorial Milenio.

- Ruíz, D. (2017). Gentrificación, economía y cultura: Del barrio como producto al barrio como escaparate. 02 de mayo del 2017, del *Blog propio* Sitio web: <http://economyycultura.wordpress.com/2017/01/31/gentrificación-economía-y-cultura-del-barrio-como-producto-al-barrio-como-escapartate/>
- Sabatini, F. (2003). “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, Santiago de Chile: Documentos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Serie Azul, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F. Sarella, M y Vazquéz, H.”Gentrificación sin expulsión , o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica.Revista 180,24,1825.2008.
- Sandroni, P. (2006). Renovación urbana y gentrificación: evaluación de algunos impactos demográficos, sociales y económicos de la operación urbana. Faría Lima en la ciudad de San Pablo, *Revista Medio Ambiente y Urbanización*. 65(1), 109-110. Disponible en <http://www.ingentaconnect.com/content/iieal/media/2006/000000065/00000001/art00007>
- Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Geógraphos*, 4 (44), (pp.281-305).
- Sabatini, F. Sarella, M y Vazquéz, H.”Gentrificación sin expulsión , o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica.Revista 180,24,1825.2008.
- Shenker, J. (2015, Febrero 24). “Privatised London: the Thames Path walk that resembles a prison corridor”. The Guardian.
- Singer P. Economía Política del Trabajo. São Paulo: Hucitec, 1977
- Slater, T. (2006) The eviction of critical perspectives from gentrification Research”, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, núm 4 . pp 737-57
- Schlack, E. & Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos, Artistas y emprendimiento en la regeneración urbana. *ARQ*, 79, (pp. 28-42).
- Smith, D. (2002). Rural Gatekeepers and “Greentried” Pennine Rurality: Opening and Closing the Access Gates?, *Social & Cultural Geography*, vol. 3, no. 4, (pp.447-463).
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse. On gentrification and displacement, *City*, vol.2, no. 13. (pp. 292-311).
- Sorando, D. & Ardua, A. (2016). *First we take Manhattan*. Gentrificación de centros urbanos. España: La Catarata.
- Tamayo, S. (coord.). 2007. Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal, 2000-2006. México: Secretaría de Desarrollo

Urbano y Vivienda/ Instituto Nacional de la Vivienda/Universidad Autónoma de la Ciudad de México/ Centro de Estudios Sociales y Culturales “Antonio de Montesinos”.

Tamayo, S. La política del Bando 2 y el debate público. In: TAMAYO, S. (Coord.). Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000–2006”. México D. F.: SEDUVI-UACM-CAM, 2007

Timan, T. (2013). Surveillance in Urban Nightscapes. *TECNOSCIENZA*, 4 (2), pp. 94-124.

Trivelli, P. (2010). *Urban structure, land markets and social housing in Santiago, Chile*.

Artículo en línea disponible en:

<http://www.cafedelaciudades.com.ar/imagenes109/012411%20informe%20finalPTrivelli.pdf>.

20 de junio del 2017.

Tylor, E. (1975). La ciencia de la cultura. En Kahn, J.S. (Comp.) *El concepto de cultura* (pp. 29-46). Barcelona: Anagrama.

US Census Bureau. Disponible en

línea:http://www.census.gov/hhes/www/housing/housing_patterns/housing_patterns.html

(Consulta: 10 de marzo)

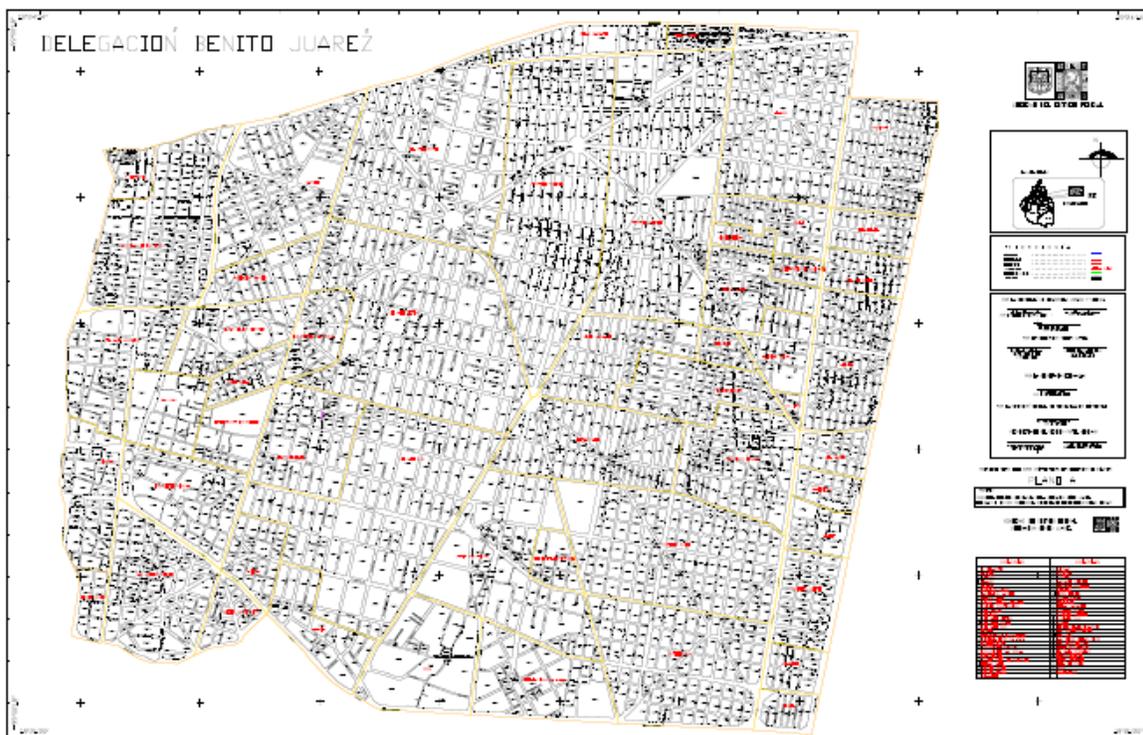
Vainer, C. (2011). Prefacio, en Bienenstein, G., G. Mascarenhas e F. Sánchez Forgs). *O jogo continua: Megaeventos esportivos e cidades*, EdUERJ, Río de Janeiro.

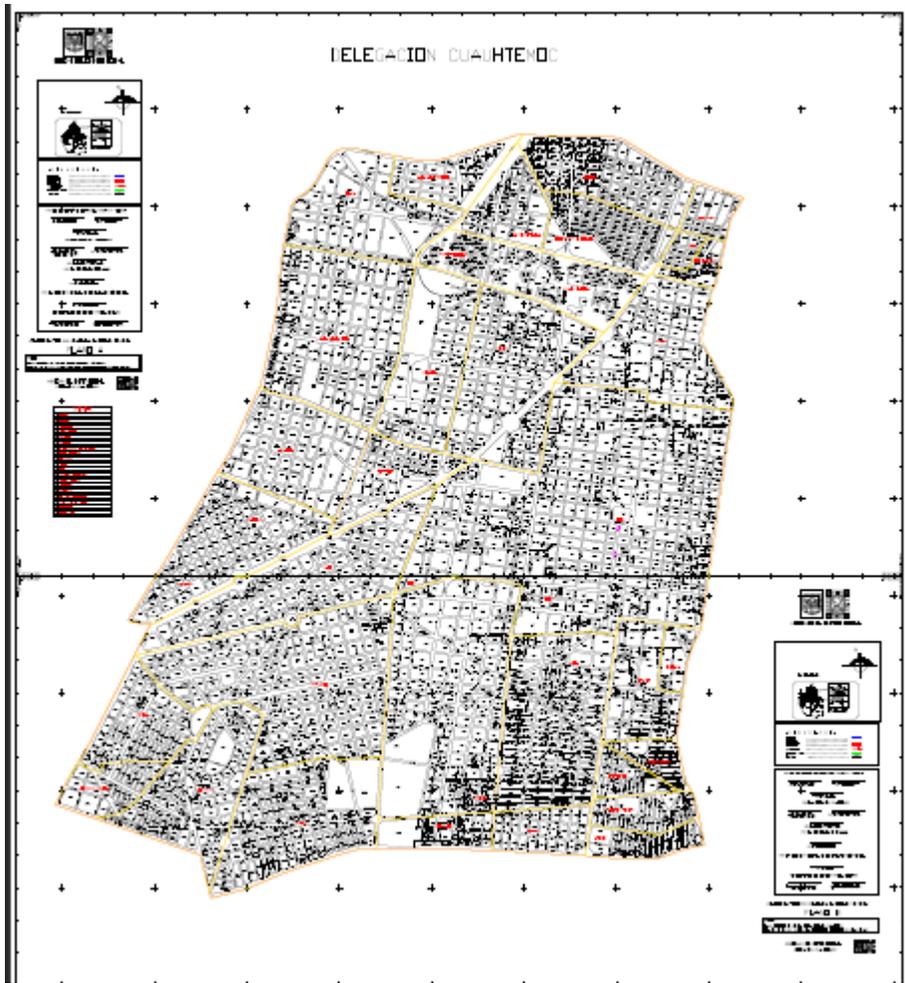
Valiña, M. (2015). “Gentrificación y mercado inmobiliario: destrucción creativa, modificación del espacio urbano y social.”.

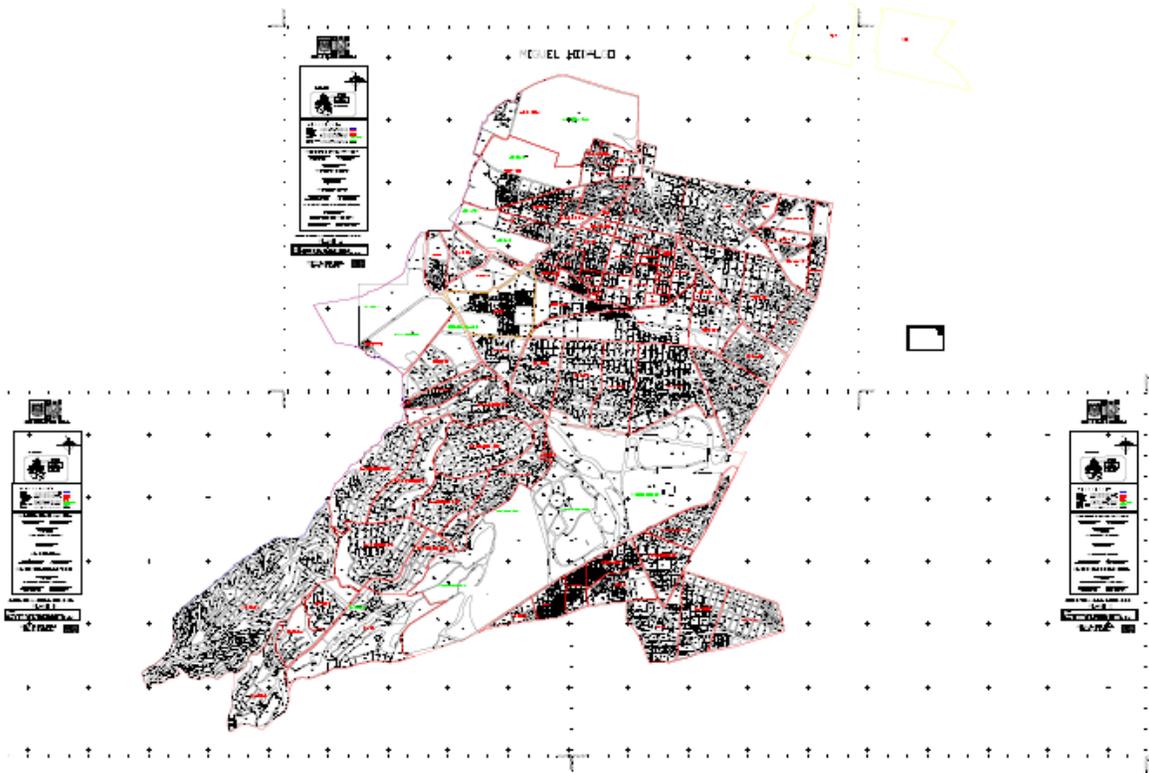
Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, vol. 33, núm. 1. (pp 219-

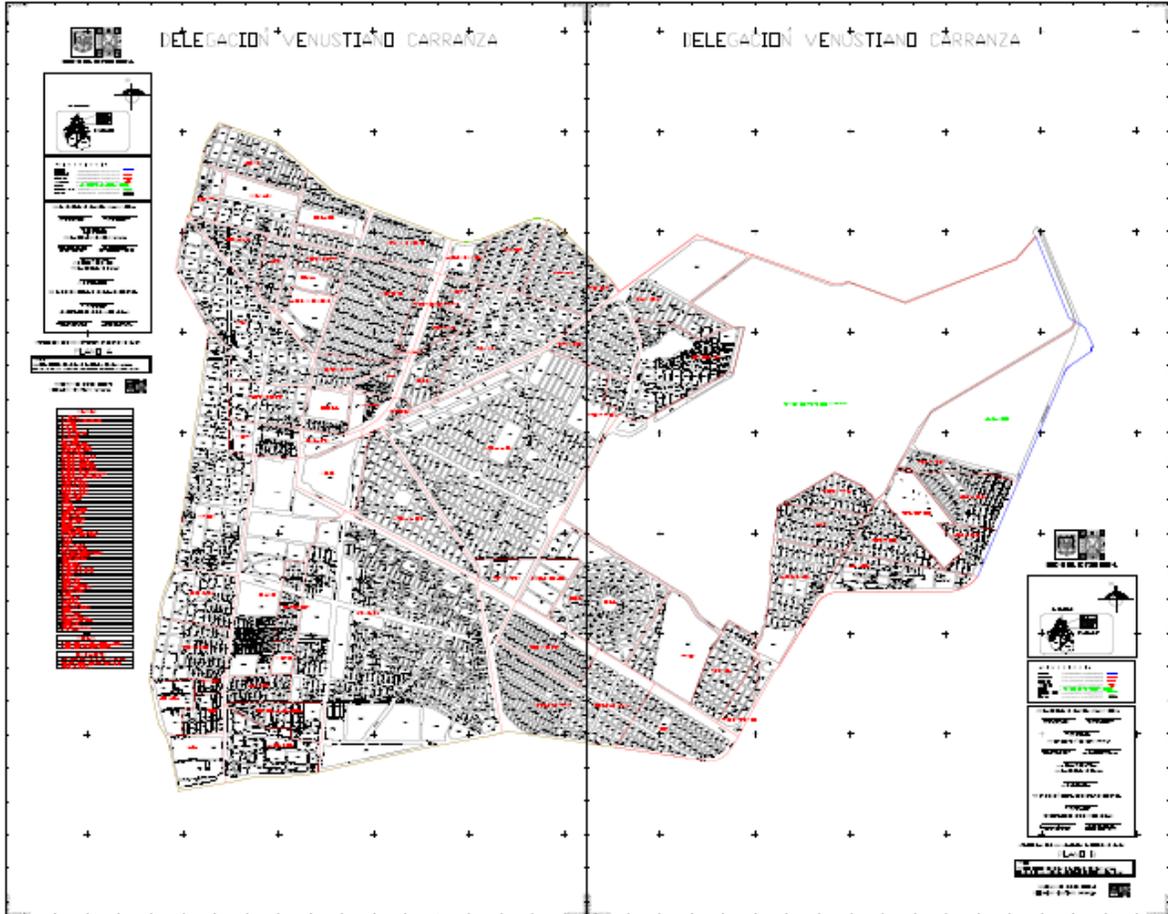
FUENTES PARA OBTENER CLAVES CATASTRALES:

Mapas con claves para obtener precio unitario por metro cuadrado









ANEXO :

IMAGEN DE AGEBS ELEGIBLES. EN COLOR ROJO.

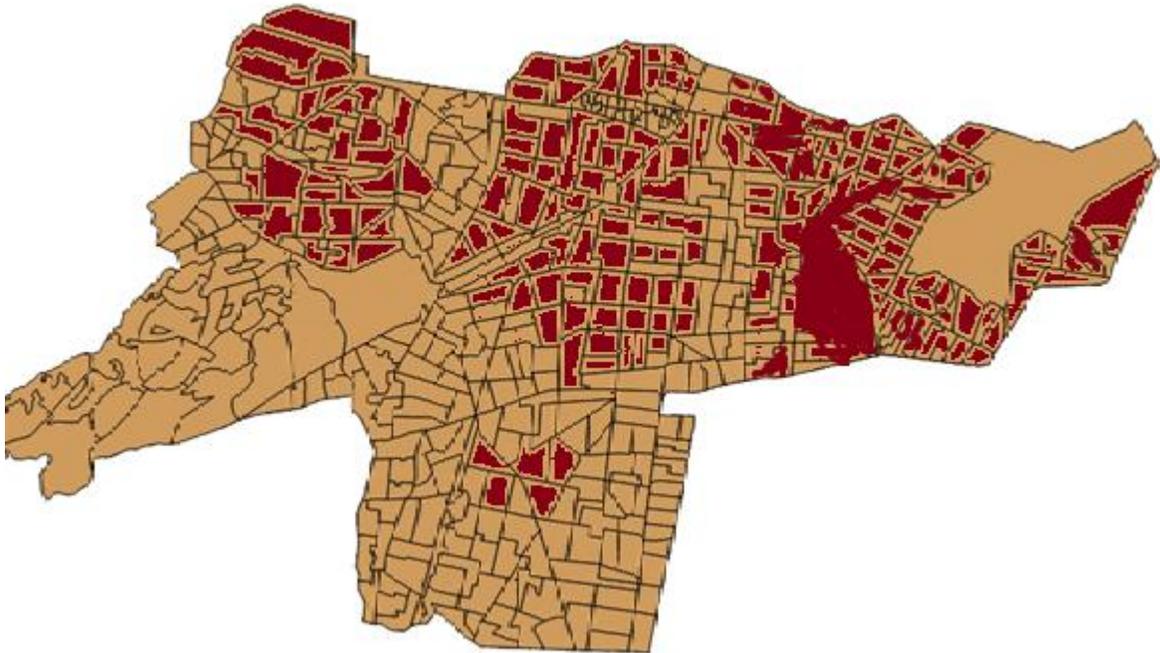
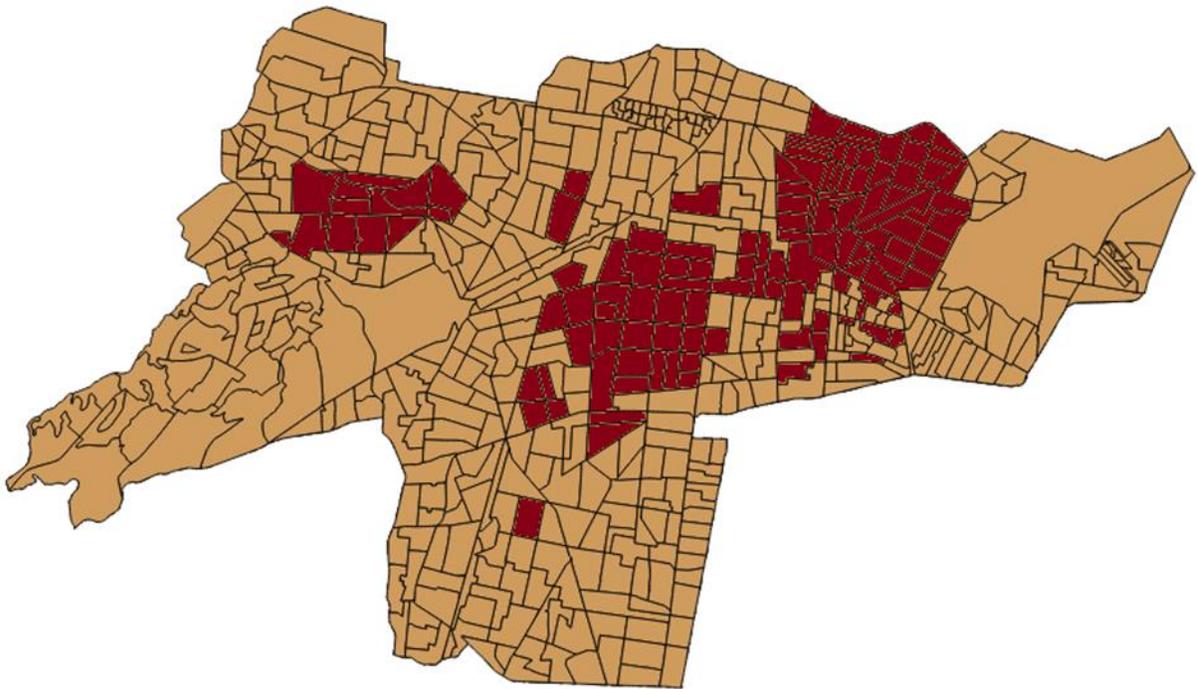


IMAGEN DE AGEBS TRANSFORMADOS EN CIUDAD CENTRAL



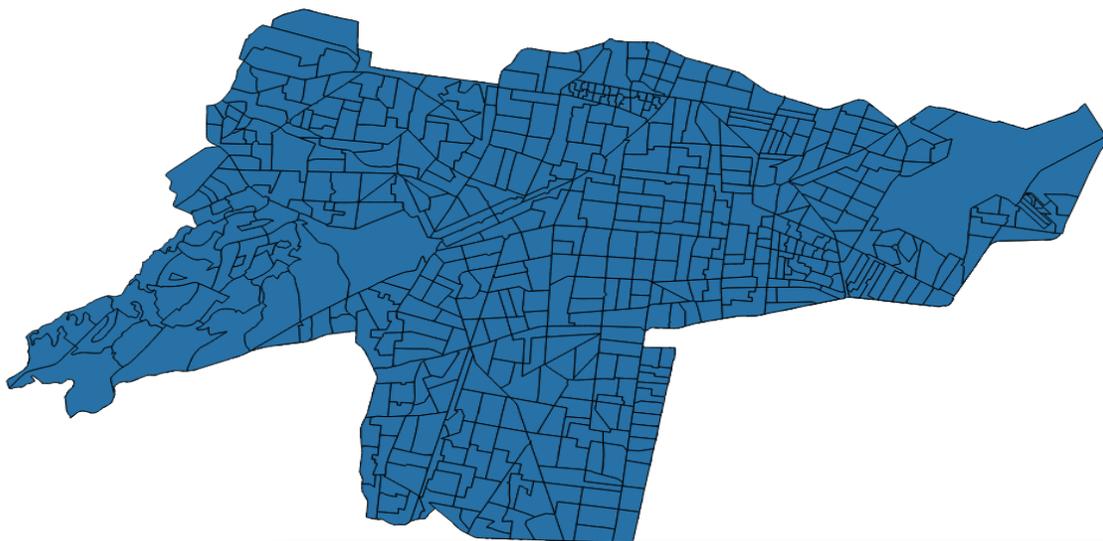
Fuente de imagen: Elaboración Propia.

IMAGEN DE LQC MÁS ALTOS.



Fuente de imagen: Elaboración Propia.

Ciudad Central por AGEBS (538 AGEBS urbanos)



Fuente de imagen: Elaboración Propia.

Ciudad central por manzanas . (13,497 manzanas)



Fuente de imagen: Elaboración Propia.

Última página

El autor es Licenciado Políticas y administración pública por la Facultad de estudios superiores de Acatlán de la UNAM. Egresado de la Maestría en Desarrollo Regional de El Colegio de la Frontera Norte.

Correo electrónico: gmiguelm87@gmail.com

©Todos los derechos reservados. Se autoriza la reproducción y difusión total y parcial por cualquier medio, indicando la fuente..

Forma de citar: Mondragón López, M. Jorge(2018). “La transformación Sociodemográfica, económica y territorial en algunos vecindarios de las delegaciones centrales de la ciudad de México como indicio de un proceso de gentrificación (2000-2010”. 104pp, Tesis de Maestría en Desarrollo Regional. El Colegio de la Frontera Norte, A.C. México,